

INFORME TÉCNICO

OBSERVACIONES RECIBIDAS A LA IMAGEN OBEJTIVO

DE LA 15° MODIFICACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL DE

CONCEPCIÓN

1. INTRODUCCIÓN

El presente informe se refiere a las observaciones recibidas en el marco del proceso de aprobación de la Imagen Objetivo de la 15° modificación al Plan Regulador Comunal de Urbanismo y construcciones.

En base a indicaciones de dicho artículo, la propuesta de Imagen Objetivo aprobada por acuerdo N°2208-112-2020 del Concejo Municipal se expuso a la comunidad durante 30 días, entre el 4 de enero y el 2 de febrero del presente año, período en el que los interesados pudieron formular sus observaciones a la propuesta.

Las observaciones son analizadas en el presente informe, respecto del cual el Concejo Municipal debe pronunciarse acordando acoger o rechazar las que corresponda, lo que pasa a formar parte de los términos en que se elaborará el anteproyecto de Modificación del Plan Regulador Comunal.

Se hace presente que el informe hará referencia a los siguientes términos.

- Ley General de Urbanismo y Construcciones, en adelante **LGUC**
- Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, en adelante **OGUC**
- Imagen Objetivo, en adelante **IO**
- Plan Regulador Comunal de Concepción, en adelante, el plan, o el **PRCC**

2. CÓDIGO IDENTIFICADOR DE LAS OBSERVACIONES

Con el fin de procesar las observaciones, a estas ha sido asignado un Código que indica:

- Con una letra P: aquellas que fueron ingresadas por oficina de partes
- Con una letra C: aquellas presentadas por correo electrónico
- Con un número correlativo que identifica cada presentación
- Con el numero correlativo de la observación dentro de la presentación.

Forma parte de la identificación de cada observación, el número de Identificación de las cartas ingresadas por oficina de partes que asigna el sistema de gestión documental del Municipio IDDOC. En el caso de los correos electrónicos, se utilizó en reemplazo de este código, la fecha y hora de recepción del correo. Por último, se indica el nombre del solicitante.

En el caso de presentaciones distintas, pero con contenidos idénticos, éstas han sido agrupadas para su análisis, dejándose claramente identificado a través de su código de qué presentaciones se trata.

3. CRITERIO GENERAL DE ANÁLISIS

Con objeto de establecer criterios objetivos para la evaluación y análisis de las observaciones recibidas, se han establecido los siguientes parámetros.

3.1. OBSERVACIÓN NO COMPETENTE. Es aquella que se refiere a materias que NO SON competencia del Plan Regulador. Todas las observaciones no competentes escapan de las atribuciones del instrumento, por lo que no corresponde someterlas a discusión del concejo.

3.2. OBSERVACIÓN COMPETENTE NO FUNDADA. Es aquella que se refiere a materias de competencia del Plan Regulador, no obstante, no presenta antecedentes que permitan someterla a discusión (no declara una solicitud específica, no se refiere a una norma urbanística, no señala que objetivo no se concreta, no indica que elemento de la propuesta no es coherente con los fundamentos, no indica argumento, etc.), por lo que no corresponde someterlas a discusión del concejo.

3.3. OBSERVACIÓN COMPETENTE FUNDADA. Es aquella que se refiere a materias del plan regulador y que permite someterla a discusión y pronunciamiento del Concejo Municipal.

Como son observaciones en etapa de anteproyecto se someterá a consideración indicaciones referidas a normas, a la forma de implementar los objetivos propuestos y a la formalidad del documento.

Se hace presente que sólo se argumentará en el caso de que la observación se someta a consideración del Consejo, para las observaciones que no se someten a consideración sólo se indicará los instrumentos que regulan las materias observadas y se explicará los casos en que la priorización temática establezca que lo observado se desarrolla la modificación 16.

Todas las observaciones competentes fundadas fueron sometidas a discusión del concejo municipal y son las que en el presente informe están destacadas en **color amarillo**. El acuerdo adoptado sobre cada una de éstas, será publicado en el sitio web del Municipio junto al presente informe técnico.

Como **Anexo 4** del presente informe, se acompaña un Compilado Temático de las observaciones Competentes fundadas que serán consideradas por el Concejo Municipal, que permite tener una visión de las observaciones agrupadas por tema. En el presente informe, junto al código de cada observación, se indica la clasificación temática, señalándose el tema y subtema de cada una. Cabe señalar que dicha clasificación temática tiene principalmente un propósito metodológico, que es permitir un abordaje más estructurado de las observaciones y no es excluyente desde el punto de vista temático, dado que muchas observaciones se refieren a diversos temas con distintos matices.

4. CRITERIOS DE ANALISIS DE LAS OBSERVACIONES COMPETENTES FUNDADAS.

Todas las observaciones competentes fundadas deberán contar con el pronunciamiento del concejo municipal. Con objeto de facilitar la discusión, se propone agruparlas en dos grupos.

4.1. ES MATERIA ANALIZADA EN LA IMAGEN OBJETIVO.

Estas serán analizadas a la luz de los argumentos técnicos disponibles, los que serán contrapuestos con los resultados de la consulta ciudadana. En base a esto se sugerirá aprobar o rechazar.

4.2. NO ES MATERIA ANALIZADA EN LA IMAGEN OBJETIVO.

El análisis diagnóstico de la Imagen Objetivo no abordó estos temas, por lo tanto, no fueron incorporados en la propuesta.

En estos casos, dado que la materia referida en observación no fue parte del análisis, diagnóstico y propuesta de la Imagen Objetivo, se sugerirá:

Acoger: si la observación está en sintonía con Imagen objetivo y no genera un cambio sustancial en la propuesta, es decir, no genera nuevos gravámenes.

Rechazar: Si es sustancial, es decir, genera nuevos gravámenes o requiere estudios específicos no desarrollados en la presente propuesta. En este caso los temas observados podrán ser incorporados en la próxima modificación.

5. SINTESIS DEL PROCESO

Durante el periodo de exposición de antecedentes se recibieron 55 presentaciones, de las cuales 12 corresponden a cartas ingresadas en oficina de partes y 43 a correos electrónicos.

Dichas presentaciones contienen en total 163 observaciones (se omite duplicados), las que fueron estudiadas a la luz de los criterios mencionados en el punto 1 y 2. Del total de observaciones, 108 fueron puestas a consideración del Concejo Municipal por constituir Observaciones Competente Fundadas.

Las observaciones y el análisis que se realizó al respecto fueron remitidas para ser vistas por el Concejo Municipal mediante oficio de la Asesor Urbanista N° 46 del 13 de abril de 2020. Mediante oficio N° 47 del 23 de abril de 2020 se remitió informe complementario con 2 observaciones no incluidas en el primer informe. El Concejo Municipal sesionó los días 20, 22, 27 y 29 de abril de 2020 con el fin de analizar y adoptar acuerdos sobre las observaciones.

El presente informe corresponde a la versión refundida de las observaciones y su análisis, e incluye la decisión que el Concejo adoptó sobre cada una.

6. RESULTADOS CONSULTA CIUDADANA

En atención al procedimiento indicado en artículo 28 octés, en el presente informe se responde observaciones de interesados que se refieren a la incorporación de los resultados de la consulta ciudadana sobre las alturas de edificación. Dicha consulta fue aplicada por el Municipio entre los días 23 al 26 de enero de 2020. En **Anexo 1** se presenta un modelo de análisis, en base al que se sugiere incorporar los resultados de dicha consulta, con el objeto de responder las observaciones que se refieren a Ajustar las alturas de la Imagen Objetivo. Dichas observaciones son las siguientes:

IDENTIFICADOR DE LA OBSERVACION	TEMA	SUBTEMA	PAGINA DEL INFORME
2 C 14 A_Ñ	CRECIMIENTO URBANO	BAJAR ALTURA	50

1	C	16		CRECIMIENTO URBANO	BAJAR ALTURA	52
1	C	18	19	CRECIMIENTO URBANO	BAJAR ALTURA	56
1	C	22		CRECIMIENTO URBANO	BAJAR ALTURA	61
1	C	23		CRECIMIENTO URBANO	BAJAR ALTURA	63
1	C	26		CRECIMIENTO URBANO	BAJAR ALTURA	67
6	C	28	29	CRECIMIENTO URBANO	BAJAR ALTURA	73
1	C	30		CRECIMIENTO URBANO	BAJAR ALTURA	77
4	C	33		CRECIMIENTO URBANO	BAJAR ALTURA	83
2	C	39		CRECIMIENTO URBANO	BAJAR ALTURA	88
1	P	10		CRECIMIENTO URBANO	BAJAR ALTURA	29
1	P	04		CRECIMIENTO URBANO	BAJAR ALTURA	36
6	P	10		CRECIMIENTO URBANO	BAJAR ALTURA	39

En el **Anexo 2** se presenta el informe respecto de la consulta ciudadana elaborado por Empres ACCÍN Contratada por el Municipio para tal efecto, cuyo jefe de proyecto fue la docente de la facultad de Ciencias Empresariales de la UBB, Paulina Pinchart Urrutia, Máster en Marketing y Gestión Comercial. Dicho informe sirvió de base para del modelo de análisis presentada en Anexo 1, con que se propone incorporar los resultados de la consulta ciudadana.

Por último, en **Anexo 3**, se presenta un resumen de las actividades de participación ciudadana realizadas en el marco de la formulación del diagnóstico y propuesta de la IO y que fundamenta las respuestas relacionadas con Participación.

7. OBSERVACIONES RECIBIDAS A LA IMAGEN OBJETIVO DE LA 15° MODIFICACIÓN DEL PLAN REGUALDOR

CÓDIGO INTERNO: P01

NOMBRE SOLICIANTE: Marco Lopez Rubilar

FECHA RECEPCIÓN DE LA CARTA O CORREO: 14 de enero de 2020

IDDOC (INGRESOS OFICINA PARTE): 1232297

HORA DE ENVÍO (INGRESO MEDIO ELECTRÓNICO): No

OBSERVACIÓN 1 P01

Síntesis Observación:

El interesado indica que edificios de 5 pisos con agrupamiento continuo genera mayor sombra que edificios de mayor altura que contemplan retranqueo.

Análisis:

Observación competente no fundada, pues no indica qué cambio quiere hacer respecto de lo propuesto ni en qué zona del plan.

Conclusión: No se requiere pronunciamiento del Concejo Municipal.

OBSERVACIÓN 2 P01 (TEMA: CRECIMIENTO URBANO / SUBTEMA: DENSIFICACIÓN)

Síntesis Observación:

El interesado señala que la propuesta provocará un aumento de congestión vehicular por desplazamientos hacia el centro. Como fundamento indica que, al limitar la altura de edificación, se desplazará habitantes a zonas periféricas respecto del centro, en las que la tasa de motorización es más alta, y que por consiguiente esto provocará aumento en los flujos vehiculares provocando mayor congestión

Análisis:

observación competente fundada en el marco de la imagen objetivo: Al respecto se indica que la propuesta se basa en una estimación de la cantidad de nuevas viviendas que se podrá crear en el centro bajo las normas propuestas, en base a lo cual se estima que se podría duplicar la población actual en dicho polígono. Por tanto, la propuesta asigna al territorio una capacidad para albergar un crecimiento del 100% de la población actualmente residente.

Lo señalado en el párrafo anterior da cuenta de que la propuesta no impide la densificación el polígono centro. Por otro lado, la tendencia de las personas a elegir residir en zonas periféricas se ha verificado en los último 40 años que el plan regulador ha permitido altura libre de edificación en el centro, por tanto, la altura libre no ha conducido a disminuir los niveles de suburbanización o de congestión vehicular.

Conclusión: Se sugiere no acoger.

Al respecto, el Concejo Municipal resolvió no acoger la observación, según Acuerdo N° 204-45-2020-CE de fecha 20 de abril de 2020.

OBSERVACIÓN 3 P01 (TEMA: CRECIMIENTO URBANO / SUBTEMA: DENSIFICACIÓN)

Síntesis Observación:

El interesado indica que hay aspectos más relevantes que limitar la altura para alcanzar los objetivos de densificación equilibrada, por tanto, cuestiona la pertinencia de la propuesta, indicando que la limitación de altura restringirá el repoblamiento el centro, desmejorando la rentabilidad de proyectos y bajando los niveles de consumo en las áreas que implicarían más residentes.

Análisis:

Observación competente fundada en el marco de la imagen objetivo: Al respecto se indica que la propuesta se basa en una estimación de la cantidad de nuevas viviendas que se podrá crear en el centro bajo las normas propuestas, en base a lo cual se estima que se podría duplicar la población actual en dicho polígono. Por tanto, la propuesta asigna al territorio una capacidad para albergar un crecimiento del 100% de la población actualmente residente.

Conclusión: Se sugiere no acoger.

Al respecto, el Concejo Municipal resolvió no acoger la observación, según Acuerdo N° 205-45-2020-CE de fecha 20 de abril de 2020.

OBSERVACIÓN 4 P01

Síntesis Observación:

El interesado indica que la intención de las personas de comprar viviendas para vivir en el centro promueve la actividad de las constructoras, por tanto, es el mercado el que regula la oferta y demanda de departamentos. En este sentido, señala que el municipio no debe intervenir en las decisiones de las personas respecto de donde vivir. Se señala que la propuesta obligará a personas que buscan vivienda a residir fuera del sector centro aumentando la congestión, y en este sentido no responde al futuro residencial de cada zona y no se responsabiliza por el comercio. Concluye que la actividad económica "Construcción" será afectada negativamente.

Análisis:

Observación no competente, pues la materia planteada excede las competencias del plan.

Conclusión: No se requiere pronunciamiento del Concejo Municipal.

CÓDIGO INTERNO: P02

NOMBRE SOLICIANTE: FELIPE SCHLACK, PRESIDENTE CÁMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCIÓN CONCEPCIÓN

FECHA RECEPCIÓN DE LA CARTA O CORREO: 23 DE ENERO DE 2020

IDDOC (INGRESOS OFICINA PARTE): 1236342

HORA DE ENVIO (INGRESO MEDIO ELECTRÓNICO): NO

CÓDIGO INTERNO: C37

NOMBRE SOLICIANTE: FELIPE SCHLACK, PRESIDENTE CÁMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCIÓN CONCEPCIÓN

FECHA RECEPCIÓN DE LA CARTA O CORREO: 31 DE ENERO DE 2020

IDDOC (INGRESOS OFICINA PARTE): NO

HORA DE ENVIO (INGRESO MEDIO ELECTRÓNICO): 21:19 HRS.

OBSERVACIÓN 1 P02/C37

Síntesis Observación:

El interesado pide que se presente los argumentos técnicos y económicos que respaldan la aseveración de que "reducir la altura de los edificios bajaría el precio del suelo, disminuyendo así el valor de las viviendas"

Análisis:

Observación no competente, corresponde a una solicitud de información, no a una observación.

Conclusión: No se requiere pronunciamiento del Concejo Municipal.

OBSERVACIÓN 2 P02/C37

Síntesis Observación:

El interesado asevera que la limitación de altura conducirá a alzas del precio de las viviendas

Análisis:

Observación no competente, pues la materia planteada excede las competencias del plan.

Conclusión: No se requiere pronunciamiento del Concejo Municipal.

OBSERVACIÓN 3 P02/C37

Síntesis Observación:

El interesado solicita informar los argumentos técnicos y económicos que respaldan la factibilidad e incentivos que propone el municipio para construir edificios de baja altura dada la poca disponibilidad de suelos.

Análisis:

Observación no competente; corresponde a una solicitud de información, no a una observación.

Conclusión: No se requiere pronunciamiento del Concejo Municipal.

OBSERVACIÓN 4 P02/C37 (TEMA: VALORES AMBIENTALES / SUBTEMA: DISEÑO VIVIENDAS)

Síntesis Observación:

El interesado señala que la edificación de 5 pisos afecta negativamente la accesibilidad universal, discriminando a la población de tercera edad en su derecho a residir en el centro.

Análisis:

Observación competente fundada en el marco de la imagen objetivo: La normativa respecto a la obligatoriedad de ascensores no restringe que edificios de 5 piso sean dotados de ascensores. Por otro lado, el área de densificación cuenta con una combinación de diversas alturas (5, 7, 9, 12 y 15 pisos) por tanto las personas tendrán un ámbito para elegir de acuerdo a sus necesidades y posibilidades.

Conclusión: Se sugiere no acoger.

Al respecto, el Concejo Municipal resolvió no acoger la observación, según Acuerdo N° 278-49-2020-CE de fecha 29 de abril de 2020.

OBSERVACIÓN 5 P02/C37

Síntesis Observación:

El interesado señala que incorporar ascensores en edificios de 5 pisos aumentara su costo, lo que discrimina a los adultos mayores.

Análisis:

Observación no competente, pues la materia planteada excede las competencias del plan.

Conclusión: No se requiere pronunciamiento del Concejo Municipal.

OBSERVACIÓN 6 P02/C37

Síntesis Observación:

El interesado señala que, al reducirse la cantidad de unidades de vivienda por edificio, aumentará el valor de los gastos comunes.

Análisis:

Observación no competente, pues la materia planteada excede las competencias del plan.

Conclusión: No se requiere pronunciamiento del Concejo Municipal.

OBSERVACIÓN 7 P02/C37 (TEMA: FUNDAMENTOS Y FORMA IO / SUBTEMA: ECONÓMICO)

Síntesis Observación:

El interesado indica que, estudios de investigación han identificado de forma generalizada, una deficiente calidad del suelo en la ciudad, lo que implica grandes inversiones en términos de mejoramiento y fundación, costos que no serán financiables con las alturas de edificación que propone la Propuesta Municipal.

Análisis:

Observación competente fundada, en el marco de la imagen objetivo: Las especialidades de la ingeniería civil de estructuras, y la evaluación de proyectos deben servir caso a caso para un mejor resolver de la combinación de factores que inciden en la decisión de cada proyecto. Efectivamente, la norma sísmica requiere de estudios de suelo para cada predio, y en base a estos resultados se debe decidir el diseño de cada edificio a proyectar. El rol del plan regulador es asegurar el adecuado desarrollo urbano de la ciudad en su conjunto, en sus efectos sobre el bienestar de la ciudadanía como comunidad. Como antecedente se cita el catastro de alturas existente del diagnóstico de la IO, que muestra que la cantidad de edificios de hasta 9 pisos existentes en la ciudad, supera a los de mayor altura.

Conclusión: Se sugiere no acoger.

Al respecto, el Concejo Municipal resolvió no acoger la observación, según Acuerdo N° 196-45-2020-CE de fecha 20 de abril de 2020.

OBSERVACIÓN 8 P02/C37

Síntesis Observación:

El interesado señala que la limitación de altura conducirá a una pérdida de ingresos para el municipio por concepto de recaudación de impuestos territoriales.

Análisis:

Observación no competente, pues la materia planteada excede las competencias del plan.

Conclusión: No se requiere pronunciamiento del Concejo Municipal.

OBSERVACIÓN 9 P02/C37

Síntesis Observación:

El interesado indica que la propuesta aumentará los valores de arriendo en la comuna, afectando negativamente a las personas.

Análisis:

Observación no competente, pues la materia planteada excede las competencias del plan.

Conclusión: No se requiere pronunciamiento del Concejo Municipal.

OBSERVACIÓN 10 P02/C37 _____ (TEMA: FUNDAMENTOS Y FORMA IO / SUBTEMA: ECONÓMICO)

Síntesis Observación:

El interesado indica que la modificación que propone el municipio tendrá efectos en la actividad económica, por ejemplo, por mayor presión sobre infraestructuras vehiculares al aumentar el flujo vehicular. Como fundamento señalan la minuta incluida en anexo 5 de donde se desprende que, al limitar la altura de edificación, se desplazará habitantes a zonas periféricas respecto del centro, en las que la tasa de motorización es más alta, y que, por consiguiente, esto provocará aumento en los flujos vehiculares provocando mayor congestión.

Análisis:

Observación competente fundada, en el marco de la imagen objetivo: La propuesta se basa en una estimación de la cantidad de nuevas viviendas que se podrá crear en el centro, en base a lo cual se estima que se podría duplicar la población actual en dicho polígono. Por tanto, si existe una capacidad para albergar un crecimiento del 100% de la población actualmente residente. Por otro lado, la tendencia de las personas a elegir residir en zonas periféricas que se ha verificado en los último 40 años que el plan regulador ha permitido altura libre de edificación en el centro, no ha conducido a disminuir los niveles de congestión vehicular.

Conclusión: Se sugiere no acoger.

Al respecto, el Concejo Municipal resolvió no acoger la observación, según Acuerdo N° 197-45-2020-CE de fecha 20 de abril de 2020.

OBSERVACIÓN 11 P02/C37 _____ (TEMA: FUNDAMENTOS Y FORMA IO / SUBTEMA: ECONÓMICO)

Síntesis Observación:

El interesado señala que existiría una contradicción entre el PLADECO y la propuesta normativa, dado que el PLADECO propone potenciar a Concepción como Polo Financiero y Comercial y la propuesta solo aborda variables habitacionales.

Análisis:

Observación competente fundada, en el marco de la imagen objetivo: La propuesta de imagen objetivo de la 15° Modificación del plan regulador comunal aborda diversas problemáticas, entre las que se encuentran la densificación desequilibrada en el área de crecimiento por densificación, y la fricción y desequilibrio en distribución de usos de suelo.

Estas variables son analizadas en el diagnóstico, y se introducen los ajustes necesarios para promover un desarrollo armónico de los usos de suelo y actividades sobre el territorio que se propone densificar. En este sentido, cabe señalar que no se realiza ajustes solo a la morfología de las edificaciones, sino que se genera una propuesta de densificación habitacional en concordancia con las actividades y usos que se requiere para enriquecer la disponibilidad de servicios de sus habitantes. En este sentido la propuesta no se contrapone con el objetivo de fomentar la ciudad como un polo financiero y comercial planteado en el PLADECO, sino por el contrario, propone los ajustes necesarios para evitar las fricciones innecesarias entre las actividades y la zonificación propuesta.

Dado que no existe la contradicción indicada por el interesado, la observación no conduce a ningún cambio en la Imagen Objetivo, en este sentido se considera pertinente no acoger la observación.

Conclusión: Se sugiere no acoger.

Al respecto, el Concejo Municipal resolvió no acoger la observación, según Acuerdo N° 198-45-2020-CE de fecha 20 de abril de 2020.

OBSERVACIÓN 12 P02/C37 (TEMA: FUNDAMENTOS Y FORMA IO / SUBTEMA: ECONÓMICO)

Síntesis Observación:

El interesado señala que existiría una contradicción entre el PLADECO y la propuesta normativa, dado que el PLADECO propone potenciar a Concepción como ciudad líder del turismo de negocios y convenciones y la propuesta solo aborda variables habitacionales.

Análisis:

Observación competente fundada, en el marco de la imagen objetivo. La propuesta en general no restringe los usos de suelo asociados al desarrollo turístico, y más específicamente a la capacidad hotelera, por lo tanto, no se observa impedimento para la instalación de hoteles, de diversas escalas y capacidades, ya que estos estarían permitidos en la mayor parte del territorio. De manera coherente con lo señalado, se crean las zonas Centro Histórico y Ejes Peatonales en los cuales la combinación de morfología, usos de suelo y espacio público son especialmente adecuadas a las actividades turísticas.

Conclusión: Se sugiere no acoger.

Al respecto, el Concejo Municipal resolvió no acoger la observación, según Acuerdo N° 199-45-2020-CE de fecha 20 de abril de 2020.

OBSERVACIÓN 13 P02/C37 (TEMA: VALORES AMBIENTALES / SUBTEMA: DISEÑO VIVIENDAS)

Síntesis Observación:

El interesado plantea que densificar en predios de frentes angostos (8-15 mts de ancho) por frentes de 50 mt aproximado generará centros de manzanas vacíos y degradados.

Análisis:

Observación competente fundada, en el marco de la imagen objetivo: La propuesta contempla normas urbanísticas que permitirían una utilización intensiva del suelo incorporando a demás incentivos a la generación de patios interiores de uso comunitario, de modo de evitar los fondos de sitio residuales y potenciando estos espacios como puntos de interacción y recreación de las comunidades.

Conclusión: Se sugiere no acoger.

Al respecto, el Concejo Municipal resolvió no acoger la observación, según Acuerdo N° 279-49-2020-CE de fecha 29 de abril de 2020.

OBSERVACIÓN 14 P02/C37 (TEMA: FUNDAMENTOS Y FORMA IO / SUBTEMA: ANTECEDENTES)

Síntesis Observación:

El interesado solicita se señale el indicador de asoleamiento que se utilizó en el documento de trabajo "Borrador Imagen Objetivo", respecto al análisis preliminar de asoleamiento que éste presenta, dado que no se observan mediciones que indiquen mejoras en base a la modificación propuesta.

Análisis:

Observación competente fundada, en el marco de la imagen objetivo: El documento citado es un documento de trabajo que está en desarrollo. No obstante, los análisis preliminares, permiten identificar que al limitar la altura mejoran los índices de asoleamiento en el espacio público y privado. En la siguiente etapa de anteproyecto corresponde el desarrollo de estudios detallados de asoleamiento.

Lo señalado en el párrafo anterior responde la solicitud de información del interesado, lo cual no conduce a ningún cambio en la Imagen Objetivo, en este sentido se considera pertinente no acoger la observación.

Conclusión: Se sugiere no acoger.

Al respecto, el Concejo Municipal resolvió no acoger la observación, según Acuerdo N° 174-45-2020-CE de fecha 20 de abril de 2020.

OBSERVACIÓN 15 P02/C37 (TEMA: CRECIMIENTO URBANO / SUBTEMA: SUBIR ALTURA)

Síntesis Observación:

El interesado señala que la propuesta normativa no considera los principios de la Política Nacional de Desarrollo Urbano PNDU ni los lineamientos del Consejo Nacional de Desarrollo Urbano CNDU. Cita como ejemplo que la propuesta no se atiene al a indicación de relación entre ancho de calle y altura de edificios de 1,5 propuesta por dicho Consejo.

Análisis:

Observación competente fundada, en el marco de la imagen objetivo: Si bien la PNDU, así como las indicaciones que elabore el CNDU, no son vinculantes a la planificación comunal, si se han tenido en cuenta, como se indica en punto c) de la Introducción. En lo específico, la relación entre ancho de calle y altura de edificios de 1,5 propuesta por dicho Consejo es un estándar mínimo y que no aborda todas las condicionantes que se debe tener en cuenta al definir la morfología de las edificaciones.

Conclusión: Se sugiere no acoger.

Al respecto, el Concejo Municipal resolvió no acoger la observación, según Acuerdo N° 229-46-2020-CE de fecha 22 de abril de 2020.

OBSERVACIÓN 16 P02/C37 (TEMA: CRECIMIENTO URBANO / SUBTEMA: DENSIFICACIÓN)

Síntesis Observación:

El interesado señala que la propuesta normativa contradice la PNDU ya que al poner límite a la altura restringe la disponibilidad de suelo para viviendas de todo tipo y perfil social

Análisis:

Observación competente fundada en el marco de la imagen objetivo: La propuesta no limita la disponibilidad de suelo para viviendas, sino que limita la creación de viviendas por sobre la meta de crecimiento fijada por el Plan Regulador Vigente. Por otro lado, la propuesta se basa en una estimación de la cantidad de nuevas viviendas que se podrá crear en el centro bajo las normas propuestas, en base a lo cual se estima que se podría duplicar la población actual en dicho polígono. Por tanto, la propuesta asigna al territorio una capacidad para albergar un crecimiento del 100% de la población actualmente residente.

Conclusión: Se sugiere no acoger.

Al respecto, el Concejo Municipal resolvió no acoger la observación, según Acuerdo N° 206-45-2020-CE de fecha 20 de abril de 2020.

OBSERVACIÓN 17 P02/C37 (TEMA: FUNDAMENTOS Y FORMA IO / SUBTEMA: ECONÓMICO)

Síntesis Observación:

El interesado señala que la propuesta normativa contradice la PNDU ya que al poner límite a la altura no responde al objetivo de generar condiciones urbanísticas atractivas para el desarrollo de proyectos.

Análisis:

Observación competente fundada, en el marco de la imagen objetivo: Al respecto se indica que la propuesta se basa en una estimación de la cantidad de nuevas viviendas que se podrá crear en el centro bajo las normas propuestas, en base a lo cual se estima que se podría duplicar la población actual en dicho polígono. Por tanto, la propuesta asigna al territorio una capacidad para albergar un crecimiento del 100% de la población actualmente residente.

Conclusión: Se sugiere no acoger.

Al respecto, el Concejo Municipal resolvió no acoger la observación, según Acuerdo N° 200-45-2020-CE de fecha 20 de abril de 2020.

OBSERVACIÓN 18 P02/C37 (TEMA: CRECIMIENTO URBANO / SUBTEMA: DENSIFICACIÓN)

Síntesis Observación:

El interesado señala que la propuesta normativa contradice la PNDU, específicamente los objetivos 2.1.3 y 2.1.4 referidos a la necesidad de responder a la demanda de viviendas, ya que éstas estén situadas cerca de los lugares de trabajo. Además, señala que, según análisis realizados por el interesado, el valor de las viviendas en estas ubicaciones es alcanzables para gran parte de población.

Análisis:

Observación competente fundada en el marco de la imagen objetivo: la propuesta normativa se basó en una determinación de la cantidad de viviendas que será necesario construir para un crecimiento urbano coherente con la meta propuesta por el Plan Regulador Vigente, por tanto, se puede establecer que la propuesta efectivamente considera responder a la demanda de viviendas emplazadas en áreas bien provistas de servicios y cercanas al empleo. Para estas, se establecen densidades acordes a la meta de densificación establecida por en la Memoria del Plan regulador vigente.

Al respecto se indica que la propuesta se basa en una estimación de la cantidad de nuevas viviendas que se podrá crear en el centro bajo las normas propuestas, en base a lo cual se estima que se podría duplicar la población actual en dicho polígono. Por tanto, la propuesta asigna al territorio una capacidad para albergar un crecimiento del 100% de la población actualmente residente.

Lo señalado en el párrafo anterior da cuenta de que la propuesta no impide la densificación el polígono centro. Por otro lado, la tendencia de las personas a elegir residir en zonas periféricas se ha verificado en los último 40 años que el plan regulador ha permitido altura libre de edificación en el centro, por tanto, la altura libre no ha conducido a disminuir los niveles de suburbanización o de congestión vehicular.

Conclusión: se sugiere no acoger

Al respecto, el Concejo Municipal resolvió no acoger la observación, según Acuerdo N° 207-45-2020-CE de fecha 20 de abril de 2020.

OBSERVACIÓN 19 P02/C37

Síntesis Observación:

El interesado señala que la propuesta normativa contradice la PNDU, específicamente el objetivo 2.2.3 referido a establecer incentivos a la generación de empleo y actividad económica.

Análisis:

observación no competente, pues la materia planteada excede las competencias del plan.

Conclusión: No se requiere pronunciamiento del Concejo Municipal.

OBSERVACIÓN 20 P02/C37 (TEMA: ESPACIO PÚBLICO Y USO DE SUELO / SUBTEMA: ESPACIO PÚBLICO)

Síntesis Observación:

El interesado señala que la propuesta normativa contradice el objetivo 2.2.4 de la PNDU, dado que no incorpora incentivos para proyectos que contribuirán al mejoramiento del espacio público.

Análisis:

Observación competente fundada en el marco de la imagen objetivo: La imagen objetivo incorpora incentivos relacionados con sustentabilidad urbana e integración urbana, previéndose en este último, mejoras en el espacio público.

Conclusión: Se sugiere no acoger

Al respecto, el Concejo Municipal resolvió no acoger la observación, según Acuerdo N° 243-47-2020-CE de fecha 27 de abril de 2020.

OBSERVACIÓN 21 P02/C37 (TEMA: CRECIMIENTO URBANO / SUBTEMA: DENSIFICACIÓN)

Síntesis Observación:

El interesado señala que la propuesta normativa contradice la PNDU, específicamente el objetivo 2.6.2 referido a establecer variables que permitan anticipar o acompañar tendencias de demanda de la población.

Análisis:

Observación competente fundada en el marco de la imagen objetivo: la propuesta normativa se basó en una determinación de la cantidad de viviendas que será necesario construir para un crecimiento urbano coherente con la meta propuesta por el Plan Regulador Vigente, por tanto, se puede establecer que la propuesta efectivamente considera responder a la demanda de viviendas emplazadas en áreas bien provistas de servicios y cercanas al empleo. Para estas, se establecen densidades acordes a la meta de densificación establecida por en la Memoria del Plan regulador vigente.

Conclusión: se sugiere no acoger

Al respecto, el Concejo Municipal resolvió no acoger la observación, según Acuerdo N° 208-45-2020-CE de fecha 20 de abril de 2020.

OBSERVACIÓN 22 P02/C37 (TEMA: CRECIMIENTO URBANO / SUBTEMA: DENSIFICACIÓN)

Síntesis Observación:

El interesado señala que la propuesta normativa contradice la PNDU, específicamente el objetivo 2.7.1 referido a evitar la subutilización de infraestructura por bajas densidades. Indica que restringir la altura de los edificios estancara su edificación y no permitirá que más habitantes accedan a los servicios.

Análisis:

Observación competente fundada en el marco de la imagen objetivo: Si bien no existe un reglamento normativo derivados de la PNDU que permita verificar el cumplimiento de

forma objetiva de lo señalado por el interesado. El interesado no fundamenta a qué rangos de densidad se refiere con uno que conduzca a la subutilización de la infraestructura, ni bajo qué mecanismo se estancará la edificación.

Al respecto se indica que la propuesta se basa en una estimación de la cantidad de nuevas viviendas que se podrá crear en el centro bajo las normas propuestas, en base a lo cual se estima que se podría duplicar la población actual en dicho polígono. Por tanto, la propuesta asigna al territorio una capacidad para albergar un crecimiento del 100% de la población actualmente residente.

Lo señalado en el párrafo anterior da cuenta de que la propuesta no impide la densificación el polígono centro.

Conclusión: Se sugiere no acoger

Al respecto, el Concejo Municipal resolvió no acoger la observación, según Acuerdo N° 209-46-2020-CE de fecha 22 de abril de 2020.

OBSERVACIÓN 23 P02/C37 (TEMA: CRECIMIENTO URBANO / SUBTEMA: DENSIFICACIÓN)

Síntesis Observación:

El interesado indica que la PNDU tiene como objetivos 2.8.1 y 3.6.1 el desincentiva el uso del automóvil y fomentar la caminata y uso de la bicicleta. Señala que la tasa de motorización en el centro de la ciudad es más baja que en los barrios. Indica que la modificación propuesta por la municipalidad restringirá la altura del área centro que cuenta con buena oferta de servicios que facilitan la movilidad eficiente.

Análisis:

Observación competente fundada en el marco de la imagen objetivo: Al respecto se indica que la propuesta se basa en una estimación de la cantidad de nuevas viviendas que se podrá crear en el centro bajo las normas propuestas, en base a lo cual se estima que se podría duplicar la población actual en dicho polígono. Por tanto, la propuesta asigna al territorio una capacidad para albergar un crecimiento del 100% de la población actualmente residente.

Lo señalado en el párrafo anterior da cuenta de que la propuesta no impide la densificación el polígono centro. Por otro lado, la tendencia de las personas a elegir residir en zonas periféricas se ha verificado en los último 40 años que el plan regulador ha permitido altura libre de edificación en el centro, por tanto, la altura libre no ha conducido a disminuir los niveles de suburbanización o de congestión vehicular.

Conclusión: Se sugiere no acoger

Al respecto, el Concejo Municipal resolvió no acoger la observación, según Acuerdo N° 210-46-2020-CE de fecha 22 de abril de 2020.

OBSERVACIÓN 24 P02/C37

Síntesis Observación:

El interesado indica que la PNDU tiene como objetivos 4.3.9 el desarrollo de proyectos privados que pongan en valor el patrimonio. Al respecto señala que la propuesta

normativa del municipio de limitar la altura de edificación no promueve la recuperación del patrimonio porque que busca desincentivar una explotación económica que pueda hacer factible la recuperación y potencial subsidio de infraestructura patrimonial que algunos proyectos puedan desarrollar.

Análisis:

Observación competente no fundada, pues no indica la norma urbanística que está observando, qué cambio quiere hacer respecto de lo propuesto, en que zona del plan, y los argumentos que justifican su propuesta. No obstante, se indica que la protección patrimonial de inmuebles no es parte del presente proyecto normativo, dado que no se cuenta con estudios de valoración patrimonial. Por otro lado, el interesado no fundamenta de qué manera la propuesta desincentiva una explotación económica que pueda hacer factible la recuperación del patrimonio.

Conclusión: No se requiere pronunciamiento del Concejo Municipal

OBSERVACIÓN 25 P02/C37 (TEMA: FUNDAMENTOS Y FORMA IO / SUBTEMA: OBJETIVOS)

Síntesis Observación:

El interesado se refiere al documento de trabajo “Borrador Imagen Objetivo”, respecto al plano denominado Zonificación. Indican que este plano sería la evidencia que la modificación es más integral y que requiere estudios más profundos.

Análisis:

Observación competente fundada en el marco de la imagen objetivo: Al respecto, se indica lo siguiente:

- El documento denominado “Borrador Imagen Objetivo”, corresponde a un documento de trabajo que está en desarrollo
- Los objetivos que delimitan los alcances de la modificación están contenidos en el documento Resumen Ejecutivo de la Imagen objetivo y son los siguientes:

“3.1 OBJETIVO GENERAL: CONCEPCIÓN, CAPITAL A ESCALA HUMANA, CIUDAD DE BARRIOS

Con la modificación del Plan Regulador, se busca reorientar el crecimiento de la ciudad:

- *Fortaleciendo de la identidad de sus barrios, al reconocer sus lugares y características de valor en las normas tales como altura máxima, espacios públicos, etc.*
- *Asegurando que los edificios que se construya en el futuro no impidan el asoleamiento de los espacios públicos y de las viviendas,*
- *Cuidando la armonía de la imagen urbana al poner límite a las alturas de los edificios que se construya a futuro*
- *Asegurando la estabilidad del Plan regulador al corregir sus normas según las reglas de la Ley General de Urbanismo y Construcciones “*

3.2 OBJETIVOS ESPECÍFICOS: Para equilibrar el crecimiento de la ciudad se debe:

- *desconcentrar el crecimiento en torno a calles Chacabuco y Paicaví, impulsándolo hacia el norte al crear una nueva área para densificar, pero en armonía con el carácter de sus barrios tradicionales, es decir, con altura de edificación limitada*
- *Proteger el centro Histórico y sus espacios relevantes.*
- *Crear ejes peatonales que conecten el área a densificar con el centro histórico de la ciudad. Estos ejes tendrán preferencia para los peatones y el transporte público y en ellos se permitirá actividades de comercio, servicios, así como la caminata.*
- *Reconocer las centralidades y ejes de servicios a escala de los barrios para así evitar conflictos entre las actividades y acercar la provisión a las zonas residenciales*
- *Promover un sistema de espacios públicos, parques y equipamientos deportivos y culturales para sostener el crecimiento de población*

3.3 ELEMENTOS EN QUE SE BASA LA PROPUESTA

A continuación, se explica los elementos con los cuales se construye la propuesta de modificación del Plan Regulador. En base a éstos, se canaliza técnicamente los objetivos generales y específicos que se plantea a partir del diagnóstico. Los elementos son:

a. Ajuste a Jurisprudencia: *consiste en identificar las discrepancias que existe entre las normas del Plan Regulador respecto de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, para saber cómo corregirlas. De esta forma, el Plan corregido se hace estable como normativa comunal.*

b. Nueva Zonificación en función del rol y vocación: *consiste en reordenar los usos de suelo a partir de las principales características de cada área. Así se distingue el centro histórico del centro comercial, y estos de las áreas residenciales del centro. En los barrios se distingue sus ejes de servicio y centralidades de las áreas residenciales.*

c. Capacidad de las zonas para que se construya nuevas viviendas: *corresponde al límite que se establece a la capacidad de crecimiento en densificación del área Central y los ejes de servicios.*

d. Aumento en la dotación de espacios públicos y equipamientos: *consiste en establecer áreas para crear, a futuro equipamiento, parques y espacios peatonales, y que permitan servir a un mayor número de habitantes.*

e. Forma de los edificios para proteger valores e identidad de barrio: *las nuevas normas que regulan la forma de los futuros edificios deberán promover una mayor armonía de estos con el entorno, el espacio público y con la capacidad de crecimiento establecida. “*

Por último, el artículo 2.1.10 de la OGUC indica en qué circunstancias se precisa de estudios normativos para elaborar una modificación del Plan Regulador. Por su parte, el reglamento de la EAE indica cuales son las modificaciones que se considera sustanciales para efectos de implementar un proceso de EAE para modificar un plan regulador. De todos estos antecedentes, se dará cuenta en la elaboración del anteproyecto de modificación, en apego a la normativa vigente.

Conclusión: *se sugiere no acoger.*

Al respecto, el Concejo Municipal resolvió no acoger la observación, según Acuerdo N° 189-45-2020-CE de fecha 20 de abril de 2020.

OBSERVACIÓN 26 P02/C37

Síntesis Observación:

El interesado indica que, dado que se definen zonas de parques comunales en terrenos de privados, la modificación debe contar con un plan de inversiones.

Análisis:

Observación no competente, pues la materia planteada excede las competencias del plan.

Materia regulada por el Artículo 59 de la LGCU.

Conclusión: No se requiere pronunciamiento del Concejo Municipal.

OBSERVACION 27 P02/C37 (TEMA: FUNDAMENTOS Y FORMA IO / SUBTEMA: ANTECEDENTES)

Síntesis Observación:

El interesado indica que en la exposición de la IO se expuso el plano con un set de alturas, pero no el plano de la IO. Estima que se oculta información relevante.

Análisis:

Observación competente fundada en el marco de la imagen objetivo. Al respecto se indica que, el artículo 28 octés punto 6 indica la forma de publicación del Resumen Ejecutivo de la Imagen Objetivo y sus planos. Dicho artículo no impide que en los eventos de exposición de la IO se utilice diversos medios tales como figuras y mapas. Al respecto, la exposición de la IO cuenta con una carta de distribución de alturas propuestas, que sirve para explicar un único aspecto de la IO. Los antecedentes de la IO fueron publicados en la página web y en 7 puntos físicos de la comuna, en horario y direcciones que fueron informados a la comunidad por diversos medios, incluidas cartas certificadas y avisos de prensa.

Conclusión: Se sugiere no acoger.

Al respecto, el Concejo Municipal resolvió no acoger la observación, según Acuerdo N° 175-45-2020-CE de fecha 20 de abril de 2020.

OBSERVACION 28 P02/C37 (TEMA: FUNDAMENTOS Y FORMA IO / SUBTEMA: ANTECEDENTES)

Síntesis Observación:

El interesado indica que el plano del set de alturas, no es concordante en varias zonas con el plano de la IO.

Análisis:

Observación competente fundada en el marco de la imagen objetivo. Al respecto se indica que, en el documento denominado resumen ejecutivo se cuenta con una carta denominada “distribución de alturas propuestas”, que sirve para explicar un único aspecto de la IO que es la asignación de alturas máximas por sector. El plano que grafica la IO resume todas las acciones normativas que se propone implementar en el proyecto de modificación. Dado que ambas cartas son de naturaleza distinta, no es posible

compararlas en términos de coincidencia, sino de correspondencia. Ambas se corresponden entre sí y se entiende solo junto a la lectura del resumen ejecutivo.

Lo señalado en el párrafo anterior explica la manera en que la imagen denominada “set de alturas” y la lámina “Imagen Objetivo” se corresponden, por tanto, no es necesario acoger esta observación.

Conclusión: Se sugiere no acoger.

Al respecto, el Concejo Municipal resolvió no acoger la observación, según Acuerdo N° 176-45-2020-CE de fecha 20 de abril de 2020.

OBSERVACION 29 P02/C37 (TEMA: FUNDAMENTOS Y FORMA IO / SUBTEMA: PARTICIPACIÓN)

Síntesis Observación:

El interesado indica que el resumen ejecutivo no presenta detalles de la metodología utilizada para garantizar la participación ciudadana.

Análisis:

Observación competente fundada en el marco de la imagen objetivo. Al respecto se indica que en Anexo 4 se detalla la participación realizada. No obstante, el artículo 28 octés, indica el procedimiento mínimo a implementar para garantizar la participación ciudadana, procedimiento que ha sido cumplido a cabalidad en los siguientes puntos:

- Publicación de la Imagen Objetivo desde el día 4 de enero hasta el 2 de febrero de 2020, ambas fechas inclusive, en la página web de la Municipalidad. Así mismo, la información estuvo disponible todos los días, desde el 4 de enero hasta el 2 de febrero, ambas fechas inclusive, de lunes a viernes desde las 9:00 horas. hasta las 17:00 horas, y sábado y domingos entre las 10:00 y las 13:00 horas en los siguientes lugares:
 - Hall de acceso al edificio Municipal, ubicado en Avda. Bernardo O “Higgins 525 piso 1°
 - Galería de la Historia ubicada en calle Hospicio N°40, Intersección Lincoyán – Víctor Lamas.
 - Centro de Salud Familiar CESFAM Juan Soto Fernández, ubicado en Desiderio Sanhueza 393, Av. Zañartu 850, sector Pedro del Rio Zañartu
 - Delegación Municipal de Barrio Norte, ubicada en Manuel Gutiérrez 1745, sector Barrio Norte.
 - Centro de Participación Ciudadana Lorenzo Arenas ubicado en intersección de calle Pedro de Oña con Marina de Chile
 - Sede Social Junta de Vecinos Los Lagos, ubicada en General Novoa 725, sector Collao.
 - Casa del Adulto Mayor ubicada en la intersección de calle Tucapel con Ejército.
- Se recibió observaciones entre el 4 de enero y el 2 de febrero de 2020, ambas fechas inclusive, tanto de forma presencial como por correo electrónico.

La información fue dada a conocer mediante cartas certificadas dirigidas a las Juntas de Vecinos, exposición al COSOC, avisos de prensa y página web del Municipio.

Conclusión: Se sugiere no acoger.

Al respecto, el Concejo Municipal resolvió no acoger la observación, según Acuerdo N° 202-45-2020-CE de fecha 20 de abril de 2020.

OBSERVACIÓN 30 P02/C37 (TEMA: FUNDAMENTOS Y FORMA IO / SUBTEMA: OBJETIVOS)

Síntesis Observación:

El interesado se refiere al documento de trabajo “Primer Borrador Imagen Objetivo”, señalando que sus contenidos permiten deducir que se desarrollará una nueva zonificación del territorio comunal, lo que en su opinión va más allá de los objetivos de la modificación que se declara en la imagen objetivo.

Análisis:

Observación competente fundada en el marco de la imagen objetivo. Al respecto se aplica de manera completa el análisis de la observación 25, presentación código P02.

Conclusión: Se sugiere no acoger.

Al respecto, el Concejo Municipal resolvió no acoger la observación, según Acuerdo N° 190-45-2020-CE de fecha 20 de abril de 2020.

OBSERVACIÓN 31 P02/C37 (TEMA: FUNDAMENTOS Y FORMA IO / SUBTEMA: OBJETIVOS)

Síntesis Observación:

El interesado se refiere al documento de trabajo “Primer Borrador Imagen Objetivo”, respecto al reconocimiento de centralidades en términos de los usos de suelo, indicando que la modificación va más allá de los objetivos declarados.

Análisis:

Observación competente fundada en el marco de la imagen objetivo. Al respecto se aplica de manera completa el análisis de la observación 25, presentación código P02.

Conclusión: Se sugiere no acoger

Al respecto, el Concejo Municipal resolvió no acoger la observación, según Acuerdo N° 191-45-2020-CE de fecha 20 de abril de 2020.

OBSERVACIÓN 32 P02/C37 (TEMA: FUNDAMENTOS Y FORMA IO / SUBTEMA: OBJETIVOS)

Síntesis Observación:

El interesado se refiere al documento de trabajo “Primer Borrador Imagen Objetivo”, respecto al punto “Elementos de la Propuesta”, indicando que los aspectos descritos sobre pasan los objetivos declarados para la modificación.

Observación competente fundada en el marco de la imagen objetivo. Al respecto se aplica de manera completa el análisis de la observación 25, presentación código P02.

Conclusión: Se sugiere no acoger

Al respecto, el Concejo Municipal resolvió no acoger la observación, según Acuerdo N° 192-45-2020-CE de fecha 20 de abril de 2020.

OBSERVACIÓN 33 P02/C37 (TEMA: FUNDAMENTOS Y FORMA IO / SUBTEMA: OBJETIVOS)

Síntesis Observación:

El interesado se refiere al documento de trabajo “Primer Borrador Imagen Objetivo”, respecto al punto “Ajuste a Jurisprudencia”, indicando que los aspectos explicados sobrepasan los objetivos declarados para la modificación.

Observación competente fundada en el marco de la imagen objetivo. Al respecto se aplica de manera completa el análisis de la observación 25, presentación código P02.

Conclusión: Se sugiere no acoger

Al respecto, el Concejo Municipal resolvió no acoger la observación, según Acuerdo N° 193-45-2020-CE de fecha 20 de abril de 2020.

OBSERVACIÓN 34 P02/C37 (TEMA: ESPACIO PÚBLICO Y USO DE SUELO / SUBTEMA: DUP)

Síntesis Observación:

El interesado se refiere al documento de trabajo “Primer Borrador Imagen Objetivo”, respecto al punto 3.1. Objetivos y lineamientos de la propuesta en cuyo literal c) se indica Equidad: se establecen limitaciones a los derechos privados sobre el suelo en función del bien común contenido en el patrimonio, en el asoleamiento, en el transporte público y la movilidad sostenible. Así mismo, se establece la distribución equitativa de usos de suelo en el territorio, estableciendo las condiciones mínimas necesarias para mitigar sus impactos.” Pide aclarar si se contempla expropiaciones del Estado a predios particulares.

Análisis:

Observación competente fundada, en el marco de la imagen objetivo: El documento “Borrador Imagen Objetivo”, corresponde a un documento de trabajo que está en desarrollo y ciertamente no es el documento que se somete a observación por parte de la ciudadanía.

No obstante, el principio Equidad fue incorporado al documento en calidad de lineamiento, siguiendo el contenido de la Circular DDU 227 que Instruye respecto de la formulación y ámbito de acción de planes reguladores comunales, la que en su punto 1.2. Principios básicos de los planes reguladores, indica lo siguiente: “El principal efecto de los planes reguladores es establecer limitaciones al dominio, en función del bien común y de los derechos de los habitantes, mediante controles y derechos sobre el uso, la subdivisión y la construcción en la propiedad privada. Estas limitaciones están orientadas a cumplir cuatro funciones:

1. Corregir las externalidades negativas generadas por las diversas actividades.
2. Aprovechar las externalidades positivas creadas por las inversiones públicas o los atributos de cada lugar.
3. Limitar el uso de los suelos que cuenten con protecciones oficiales por estar definidos como áreas de valor natural o patrimonial.
4. Generar certidumbre a vecinos y propietarios, mediante normas estables y de calidad.

Para cumplir estas funciones, la ley faculta a los planes

reguladores para establecer un conjunto de regulaciones sobre los predios, las cuales pueden ser agrupadas, en términos generales, en cuatro tipos:

1. Normas de usos del suelo.

2. Normas que establecen la intensidad de uso de una propiedad.

3. Normas que regulan la envolvente de las edificaciones.

4. Normas que establecen gravámenes”

Por último, se aclara que las expropiaciones son actos administrativos que ejecutan las autoridades competentes, y pueden basarse en las indicaciones de los planes reguladores. Por tanto, un plan regulador puede contemplar la destinación de terrenos a uso público de acuerdo a lo establecido en el Art. 59 de la LGUC. La presente propuesta contempla efectuar declaratoria de utilidad pública con destino parque comunal, según se indica en el documento Resumen Ejecutivo Imagen Objetivo.

Lo señalado en el párrafo anterior responde la solicitud de información del interesado, lo cual no conduce a ningún cambio en la Imagen Objetivo, en este sentido se considera pertinente no acoger la observación.

Conclusión: Se sugiere no acoger.

Al respecto, el Concejo Municipal resolvió no acoger la observación, según Acuerdo N° 239-47-2020-CE de fecha 27 de abril de 2020.

OBSERVACIÓN 35 P02/C37 (TEMA: FUNDAMENTOS Y FORMA IO / SUBTEMA: ANTECEDENTES)

Síntesis Observación:

El interesado se refiere al plano de la Imagen Objetivo denominado “PLANO SITUACION EXISTENTE” en cuya simbología se indica “altura libre”, indicando que debería decir “se considera altura libre respetando la normativa urbana comunal vigente”

Análisis:

Observación competente fundada en el marco de la imagen objetivo: En la simbología se utilizó la indicación contenida en la Ordenanza Local del Plan Regulador para las zonas o casos en que no se establece un límite definido a la altura de los edificios en los términos que define el artículo 1.1.2 de la OGUC para el término “altura de edificación”, sino que resulta por aplicación de las rasantes, esto es, el término “altura libre”. De esta manera, los interesados pueden relacionar inequívocamente las normas a las que se alude desde la lectura del plano, tal como exige la normativa vigente.

Conclusión: Se sugiere no acoger

Al respecto, el Concejo Municipal resolvió no acoger la observación, según Acuerdo N° 177-45-2020-CE de fecha 20 de abril de 2020.

OBSERVACIÓN 36 P02/C37 (TEMA: FUNDAMENTOS Y FORMA IO / SUBTEMA: ANTECEDENTES)

Síntesis Observación:

El interesado se refiere al plano de la Imagen Objetivo denominado “PLANO DIAGNOSTICO TERRITORIAL” señalando una eventual incoherencia de límites entre el límite físico afectado por normas y los límites definidos en la consulta ciudadana. Por último, señala que no se logra conjugar una respuesta técnica entre el deseo de los residentes y la aspiración a consolidación de una capital. Señala que las normas urbanísticas afectadas por sector aún no se indican.

Análisis:

Observación competente fundada en el marco de la imagen objetivo: Los límites de las áreas establecidos en la lámina PLANO DIAGNOSTICO TERRITORIAL corresponden a los territorios en base a los que se desarrolló todas las actividades de participación ciudadana. La leyenda del plano indica que esta muestra los resultados de la 3° jornada de diagnóstico. Estos límites son funcionales y permiten desarrollar temáticas asociadas a cada territorio. Los límites con que se trabajó la consulta ciudadana respecto de las alturas de identificación que aplicó el municipio entre el 23 y 26 de enero de 2020 responden a la zonificación de las alturas que se propone implementar, así como a agrupaciones de áreas homogéneas, lo cual fue definido en base a metodologías de investigación de mercado. Por este motivo, no es necesario ni pretendido que estos límites coincidan, pues cada uno en su ámbito sirvió de manera adecuada a los propósitos para los que fueron implementados como herramientas de trabajo. Respecto de la conjugación del deseo de los residentes de proteger los barrios y la aspiración de consolidar una capital metropolitana, ésta se entiende implementada a través del conjunto de acciones que describe la IO. Por último, respecto del análisis detallado de las condiciones urbanística y su reformulación, se indica que esto es materia del desarrollo del anteproyecto, etapa que sigue a continuación de la aprobación del a imagen objetivo.

Conclusión: Se sugiere no acoger

Al respecto, el Concejo Municipal resolvió no acoger la observación, según Acuerdo N° 178-45-2020-CE de fecha 20 de abril de 2020.

OBSERVACIÓN 37 P02/C37 (TEMA: FUNDAMENTOS Y FORMA IO / SUBTEMA: ANTECEDENTES)

Síntesis Observación:

El interesado señala que no se cuenta con estudio de impacto ambiental

Análisis:

Observación competente fundada en el marco de la imagen objetivo: Los estudios de impacto ambiental se refieren a proyectos y los regula la ley 19.300. La planificación urbana está sujeta al proceso de evaluación ambiental estratégica, cuyo reglamento (Decreto N° 32 de 2015 del MMA) indica en qué casos se debe iniciar un proceso de evaluación, indicando qué tipo de modificaciones son aquellas de carácter sustancial y ameritan la realización de dicho proceso. En el presente proyecto no se contempla la realización de modificaciones sustanciales.

Conclusión: Se sugiere no acoger

Al respecto, el Concejo Municipal resolvió no acoger la observación, según Acuerdo N° 179-45-2020-CE de fecha 20 de abril de 2020.

OBSERVACIÓN 38 P02/C37 (TEMA: FUNDAMENTOS Y FORMA IO / SUBTEMA: ANTECEDENTES)

Síntesis Observación:

El interesado señala que no se cuenta con estudios normativos tales como los estudios de capacidad vial, estudios de valoración histórica y estudios de protección ambiental.

Análisis:

Observación competente fundada fuera del marco de la imagen objetivo: El artículo 2.1.10 de la OGUC señala los casos en que debe contarse con estudios normativos para la formulación de modificaciones del Plan Regulador. La presente propuesta no aborda aspectos para cuyo desarrollo sea necesario contar con dichos estudios, a saber: modificaciones de la vialidad estructurante que requiere de un estudio de capacidad vial; declaratoria de inmuebles o zonas de conservación histórica, que requiere estudio de valoración patrimonial; modificaciones en la definición de las áreas de riesgo, para lo que se requiere estudios de protección ambiental. Se propuso abordar estos temas en la 16 Modificación del PRC. La decisión de no abordar estas materias en el presente proyecto, fue expuesta a los interesados en la segunda jornada de participación ciudadana, y responde a la necesidad de abordar los temas que la ciudadanía priorizó en dicha jornada, que es VIDA DE BARRIO Y CRECIMIENTO EQUILIBRADO. Para esta decisión, se aplicó una encuesta a los asistentes a las 7 jornadas. El informe sobre este proceso está publicado en la página web, minisito de la modificación desde primer semestre del año 2019.

Conclusión: Se sugiere no acoger

Al respecto, el Concejo Municipal resolvió no acoger la observación, según Acuerdo N° 180-45-2020-CE de fecha 20 de abril de 2020.

OBSERVACIÓN 39 P02/C37 (TEMA: FUNDAMENTOS Y FORMA IO / SUBTEMA: ANTECEDENTES)

Síntesis Observación:

El interesado señala que la IO no describe el conjunto de normas urbanísticas de las zonas afectas a modificaciones, y que solo se indica la altura máxima. Consulta si las demás normas se mantienen.

Análisis:

Observación competente fundada en el marco de la imagen objetivo: El plano de la IO presenta los principales cambios. El desarrollo en detalle de las normas urbanísticas que se definirá, tanto en función del ajuste a jurisprudencia, como de la definición de alturas máximas que ese propone es materia del anteproyecto que se desarrollará en los términos que acuerde el Concejo Municipal.

Conclusión: Se sugiere no acoger

Al respecto, el Concejo Municipal resolvió no acoger la observación, según Acuerdo N° 181-45-2020-CE de fecha 20 de abril de 2020.

OBSERVACIÓN 40 P02/C37 (TEMA: FUNDAMENTOS Y FORMA IO / SUBTEMA: ANTECEDENTES)

Síntesis Observación:

El interesado solicita los argumentos técnicos que respaldan la asignación de altura de 15 pisos a zonas frente a Avda. Alessandri, en zonas denominadas Ejes de Servicios Metropolitanos. Señala que esta indicación sería incorrecta dado que en Avda. Alessandri no se permite el uso de suelo residencial.

Análisis:

Observación competente fundada en el marco de la imagen objetivo: El resumen ejecutivo da cuenta de los criterios de definición de la morfología y del rol de las zonas, con lo que se fundamenta la propuesta. Se señala que el límite de altura se establece para la zona independiente del uso de suelo, por tanto, no hay impedimento para que se proyecte edificios de equipamiento o servicios de 15 pisos en Avda. Alessandri.

Conclusión: Se sugiere no acoger

Al respecto, el Concejo Municipal resolvió no acoger la observación, según Acuerdo N° 182-45-2020-CE de fecha 20 de abril de 2020.

OBSERVACIÓN 40 P02/C37 b (TEMA: FUNDAMENTOS Y FORMA IO / SUBTEMA: ANTECEDENTES)

Síntesis Observación:

El interesado solicita los argumentos técnicos que respaldan la asignación de altura de 15 pisos a zonas frente a Camino a Penco, en zonas denominadas Ejes de Servicios Metropolitanos. Señala que esta indicación sería incorrecta dado que en Camino a Penco no se debe edificar en altura por motivos de seguridad dada la cercanía del recinto penitenciario.

Análisis:

Observación competente fundada en el marco de la imagen objetivo: El resumen ejecutivo da cuenta de los criterios de definición de la morfología y del rol de las zonas, con lo que se fundamenta la propuesta. No existe restricción normativa por recinto cárcel. No obstante, en base a los resultados de la consulta ciudadana, se propone limitar la altura de edificación de la zona Eje de Servicio Metropolitano sector Camino a Penco a 9 pisos.

Conclusión: Se sugiere acoger restringiendo altura en ES4 Camino a Penco a 9 Pisos.

Al respecto, según Acuerdo N° 183-45-2020-CE de fecha 20 de abril de 2020, el Concejo Municipal resolvió acoger la observación restringiendo altura en ES4 Camino a Penco a 9 Pisos.

OBSERVACIÓN 41 P02/C37 (TEMA: CRECIMIENTO URBANO / SUBTEMA: ESTRUCTURA EEPP Y ZONAS IO)

Síntesis Observación:

El interesado solicita los estudios técnicos que avalan la propuesta de establecer ejes peatonales en calle Tucapel y Rengo.

Análisis:

Observación competente fundada, en el marco de la imagen objetivo: La imagen Objetivo establece una zona denominada Ejes Peatonales en las que se establece una combinación de morfología con los usos de suelo que se propone para las centralidades, es decir, con mayor diversidad de actividades de comercio y servicio permitidas. Esta zonificación se propone para los predios que enfrentan las calles Tucapel y Rengo. Por su parte, a dicha vías se asocia un proyecto de espacio público, donde ambos ejes servirán con preferencia a peatones usuarios del transporte público.

Lo señalado en el párrafo anterior responde la solicitud de información del interesado, lo cual no conduce a ningún cambio en la Imagen Objetivo, en este sentido se considera pertinente no acoger la observación.

Conclusión: Se sugiere no acoger.

Al respecto, el Concejo Municipal resolvió no acoger la observación, según Acuerdo N° 232-46-2020-CE de fecha 22 de abril de 2020.

OBSERVACIÓN 42 P02/C37 (TEMA: FUNDAMENTOS Y FORMA IO / SUBTEMA: OBJETIVOS)

Síntesis Observación:

El interesado indica que, según un estudio realizado por su encargo y que fue respondido por más de mil residentes, se pudo detectar que las personas asignan mayor importancia a aspectos distintos a la altura de edificación tales como, seguridad, acceso a salud, educación, limpieza de espacios públicos, acceso a servicios. Indica que por este motivo no debe centrarse limitar la discusión del Plan Regulador a la altura de edificación, sin un trabajo más intenso en relación a los espacios públicos.

Análisis:

Observación competente fundada, en el marco de la imagen objetivo: En las jornadas de participación se pudo establecer la importancia que los efectos de la densificación residencial verticalizada han tenido sobre la calidad de vida de los vecinos. Los resultados de estas jornadas están detallados en planos de trabajo, encuestas, actas, papelógrafos y tarjetas de opinión públicas en la página web, tanto sin procesar como a través de los informes. Estas actividades permitieron definir **de forma participativa** los Elementos de la propuesta contenida en el punto 3.3 del Resumen Ejecutivo y que abordan varias temáticas además de las alturas. Por último, se indica que toda la información recogida será canalizada, además, a través del proyecto de espacio público a que se ha hecho referencia y que será implementado a través del Plan de Inversión en Espacio Público y Movilidad.

Lo señalado en el párrafo anterior explica la importancia de limitar la altura de edificación para impedir los efectos negativos de la densificación verticalizada.

Conclusión: Se sugiere no acoger.

Al respecto, el Concejo Municipal resolvió no acoger la observación, según Acuerdo N° 194-45-2020-CE de fecha 20 de abril de 2020.

OBSERVACIÓN 43 P02/C37 (TEMA: CRECIMIENTO URBANO / SUBTEMA: SUBIR ALTURA)

Síntesis Observación:

El interesado se refiere al documento de trabajo “Primer Borrador Imagen Objetivo”, respecto al análisis preliminar de asoleamiento, proponiendo que, con el fin de equilibrar la relación entre ancho de la calle y altura del edificio, se sume el ancho de la faja de antejardín o retranqueo al ancho de la calle.

Análisis:

Observación competente fundada en el marco de la imagen objetivo. Al respecto se indica que el criterio señalado fue empleado para sostener la propuesta de altura de 9 pisos para la zona centro comercial y este es el ámbito en que se propone su aplicación.

Conclusión: se sugiere no acoger.

Al respecto, el Concejo Municipal resolvió no acoger la observación, según Acuerdo N° 230-46-2020-CE de fecha 22 de abril de 2020.

OBSERVACIÓN 44 P02/C37 (TEMA: VALORES AMBIENTALES / SUBTEMA: DISEÑO VIVIENDAS)

Síntesis Observación:

El interesado indica que, en caso de edificarse terrenos muy angostos en edificación continua, llevará a que, de darse supuestos de diseño que explica, las ventanas de conjuntos de edificios paralelos queden distanciadas a 8 mts, vulnerándose las condiciones de asoleamiento y vista de las viviendas.

Análisis:

Observación competente fundada en el marco de la imagen objetivo: Al respecto se indica que el supuesto presentado por el interesado podría ser la resultante de decisiones de diseño que se tome en el ámbito de un proyecto particular y no de la aplicación de normas. Dicha situación se podría dar o no de forma independiente el proyecto de modificación normativa.

Conclusión: Se sugiere no acoger.

Al respecto, el Concejo Municipal resolvió no acoger la observación, según Acuerdo N° 280-49-2020-CE de fecha 29 de abril de 2020.

OBSERVACIÓN 45 P02/C37 (TEMA: CRECIMIENTO URBANO / SUBTEMA: DENSIFICACIÓN)

Síntesis Observación:

El interesado señala que la propuesta afecta zonas que ya iniciaron un proceso de transformación respecto de su densificación, lo que contradice su principal objetivo: “contar con un instrumento que incentive y favorezca el acceso a una ciudad más justa (heterogénea, diversa, accesible/ y equilibrada”

Análisis:

Observación competente fundada, en el marco de la imagen objetivo: El objetivo general de la modificación es: “reorientar el crecimiento de la ciudad:

- Fortaleciendo de la identidad de sus barrios, al reconocer sus lugares y características de valor en las normas tales como altura máxima, espacios públicos, etc.
- Asegurando que los edificios que se construya en el futuro no impidan el asoleamiento de los espacios públicos y de las viviendas,
- Cuidando la armonía de la imagen urbana al poner límite a las alturas de los edificios que se construya a futuro
- Asegurando la estabilidad del Plan regulador al corregir sus normas según las reglas de la Ley General de Urbanismo y Construcciones” (resumen ejecutivo punto 3.1)

En este contexto, más que impedir la conclusión de procesos de densificación ya iniciados, el establecimiento de un límite definido de altura de edificación vendrá a establecer un parámetro máximo para la conclusión de dichos procesos.

Conclusión: Se sugiere no acoger.

Al respecto, el Concejo Municipal resolvió no acoger la observación, según Acuerdo N° 211-46-2020-CE de fecha 22 de abril de 2020.

OBSERVACIÓN 46 P02/C37 (TEMA: VALORES AMBIENTALES / SUBTEMA: PATRIMONIO)

Síntesis Observación:

El interesado indica que el diagnóstico no da cuenta de levantamiento de percepciones patrimoniales

Análisis:

Observación competente fundada fuera del marco de la imagen objetivo: La materia planteada no es parte de las propuestas que contiene la Imagen Objetivo para la modificación del Plan Regulador, motivo por el cual, no se cuenta con un estudio de Valoración Patrimonial, que es un requisito técnico para su desarrollo. Cabe hacer presente que esta programación temática se presentó al inicio del proceso de participación ciudadana en el mes de enero de 2018, fue consultado a la ciudadanía mediante encuesta aplicada en dicha oportunidad y que está publicada en la página web del municipio. De esta manera, el tema planteado podrá ser abordado en la siguiente modificación del Plan Regulador.

Conclusión: Se sugiere no acoger.

Al respecto, el Concejo Municipal resolvió no acoger la observación, según Acuerdo N° 276-49-2020-CE de fecha 29 de abril de 2020.

OBSERVACIÓN 47 P02/C37 (TEMA: VALORES AMBIENTALES / SUBTEMA: PATRIMONIO)

Síntesis Observación:

El interesado solicita se explicita la metodología de valoración patrimonial que se empleó en el diagnóstico.

Análisis:

Observación competente fundada fuera del marco de la imagen objetivo: La materia planteada no es parte de las propuestas que contiene la Imagen Objetivo para la modificación del Plan Regulador, motivo por el cual, no se cuenta con un estudio de Valoración Patrimonial, que es un requisito técnico para su desarrollo. Cabe hacer presente que esta programación temática se presentó al inicio del proceso de participación ciudadana en el mes de enero de 2018, fue consultado a la ciudadanía mediante encuesta aplicada en dicha oportunidad y que está publicada en la página web del municipio. De esta manera, el tema planteado podrá ser abordado en la siguiente modificación del Plan Regulador.

Conclusión: Se sugiere no acoger.

Al respecto, el Concejo Municipal resolvió no acoger la observación, según Acuerdo N° 277-49-2020-CE de fecha 29 de abril de 2020.

OBSERVACIÓN 48 P02/C37

Síntesis Observación:

El interesado pregunta a que corresponde la tipología IRRU que se indica en lámina de diagnóstico territorial.

Análisis:

Observación competente no fundada, pues no indica la norma urbanística que está observando, qué cambio quiere hacer respecto de lo propuesto, en que zona del plan, y los argumentos que justifican su propuesta. No obstante, se aclara que se trata de un error de edición de la lámina. El texto dice: “Tipología e construcción hasta ahora irru” y debe decir: “Tipología de construcción hasta ahora irruptora con el entorno” No obstante, en el material de trabajo de la jornada que se resume esta lámina, está claramente explicada la problemática, y el texto será corregido para la edición final del expediente.

Conclusión: No se requiere pronunciamiento del Concejo Municipal

OBSERVACIÓN 49 P02/C37 (TEMA: CRECIMIENTO URBANO / SUBTEMA: ESTRUCTURA EEP Y ZONAS IO)

Síntesis Observación:

El interesado indica que no hay claridad en la lámina de diagnóstico territorial y lámina de zonificación, específicamente respecto de la diferencia entre Microcentro y Centralidad de Servicios y Comercio.

Análisis:

Observación competente fundada, en el marco de la imagen objetivo: La indicación de Microcentro y Centralidad de Servicios y Comercio se grafica en la lámina SITUACION PROPUESTA de la Imagen Objetivo.

Los Microcentros son definiciones contenidas en el Plan Regulador Vigente y que requieren ajuste a jurisprudencia, dado que, si bien se grafican en el plano, no corresponden a una zona según artículo 45° el Plan. Además, en algunos de ellos será

necesario redefinir sus límites, con el fin de excluir que se norme bajo dicha zona, áreas residenciales existentes. Por otro lado, las centralidades de Servicios y Comercios, son áreas identificadas en los procesos de participación ciudadana mediante metodología de mapeo colectivo, en las que se incorporará de forma más amplia, los usos de suelo de equipamiento y servicio. Lo señalado en el párrafo anterior responde la solicitud de información del interesado, lo cual no conduce a ningún cambio en la Imagen Objetivo, en este sentido se considera pertinente no acoger la observación.

Conclusión: Se sugiere no acoger

Al respecto, el Concejo Municipal resolvió no acoger la observación, según Acuerdo N° 233-46-2020-CE de fecha 22 de abril de 2020.

OBSERVACIÓN 50 P02/C37

Síntesis Observación:

El interesado indica que en la lámina diagnóstico territorial, la plaza Condell aparece señalada como áreas verdes complementaria, no así las demás Cruz, Tribunales, Independencia, España y Acevedo.

Análisis:

Observación competente no fundada, pues no indica la norma urbanística que está observando, qué cambio quiere hacer respecto de lo propuesto, en que zona del plan, y los argumentos que justifican su propuesta. Al respecto se aclara que, la lámina Situación Existente describe las problemáticas que la modificación debe resolver. La plaza Condell está indicada en el Plan Regulador Vigente como área verde complementaria a microcentro, siendo que corresponde a un espacio público destinado a plaza. En base a lo anterior, la lámina Imagen Objetivo unifica la gráfica de todas las plazas que son bienes nacionales de uso público, incluida la plaza Condell.

Conclusión: No se requiere pronunciamiento del Concejo Municipal

OBSERVACIÓN 51 P02/C37 (TEMA: CRECIMIENTO URBANO / SUBTEMA: ESTRUCTURA EEPP Y ZONAS IO)

Síntesis Observación:

El interesado indica el teatro regional Biobío no figura en la lámina de la Imagen Objetivo como un centro de interés cultural.

Análisis:

Observación competente fundada en el marco de la imagen objetivo: El teatro Regional es parte del Parque Costanera de acuerdo al artículo 2.1.30. Por este motivo, no se puede asignar una zona distinta al área en que se emplaza puesto que se trata de un Bien Nacional de Uso Público, situación que no impide ni limita la conformación de un importante centro cultural y cívico para la comuna.

Conclusión: se sugiere no acoger.

Al respecto, el Concejo Municipal resolvió no acoger la observación, según Acuerdo N° 234-46-2020-CE de fecha 22 de abril de 2020.

CÓDIGO INTERNO: P03

NOMBRE SOLICIANTE: Rodrigo Roa Repetto

FECHA RECEPCIÓN DE LA CARTA O CORREO: 28 de enero de 2020

IDDOC (INGRESOS OFICINA PARTE): 1237775

HORA DE ENVIO (INGRESO MEDIO ELECTRÓNICO): No

OBSERVACIÓN 1 P03 (TEMA: ESPACIO PÚBLICO Y USO DE SUELO / SUBTEMA: USOS DE SUELO)

Síntesis Observación:

El interesado solicita que se cambie la destinación de Microcentro que la imagen Objetivo propone mantener para el predio ubicado en Camino a Nonguén 873, lote D-1 a zona H3. El interesado basa su propuesta en los siguientes fundamentos:

- a) Se trata de un predio particular, que el Plan regulador vigente destina a Microcentro, es decir, una zona en que se prohíbe el uso de suelo residencial, comercio, actividades productivas, deporte y esparcimiento. Solo se permite los usos de equipamiento de culto, cultura, educación, salud, seguridad, servicios y social.
- b) En el área ya existe una parte del microcentro consolidada, formada por el Centro de Salud Nonguén, Jardín Infantil y Cancha deportiva.
- c) Los usos de suelo que permite la zona Microcentro son por naturaleza, ajenas a personas naturales.
- d) El terreno en cuestión formaba parte de un predio mayor, en el que ya se ejecutó conjuntos de viviendas

Análisis:

Observación competente fundada, en el marco de la imagen objetivo: La definición de la zona de Microcentro contenida en el artículo 29° del Plan Regulador vigente indica que estas zonas están destinados al desarrollo de equipamiento de educación, salud, seguridad, culto, cultura, servicios públicos, social y áreas verdes, es decir, usos que normalmente son promovidos y desarrollados desde el ámbito público, con excepción de la educación y la salud.

Entre los objetivos de la presente modificación se encuentra el ajuste a jurisprudencia de las zonas destinadas a Microcentro, tanto en su incorporación como zona al artículo 45° del Plan Regulador, como en su delimitación en el caso que su delimitación en los planos afecte predios con viviendas.

Por otro lado, la presente modificación propone establecer centralidades en los barrios, es decir áreas cercanas a los microcentros, en que se permita una amplia variedad de usos de equipamiento de comercio y servicios. En este sentido, el predio podrá ser destinado parcialmente a Centralidad de Barrio que complemente el área de microcentro. Por otro lado, a las zonas de microcentros se asignará como permitidos los usos de suelo de comercios y servicios.

Conclusión: se sugiere no acoger.

Al respecto, el Concejo Municipal resolvió no acoger la observación, según Acuerdo N° 247-47-2020-CE de fecha 27 de abril de 2020.

CÓDIGO INTERNO: P04

NOMBRE SOLICIANTE: Mauricio Esteban Espinoza Vargas

FECHA RECEPCIÓN DE LA CARTA O CORREO: 28 de enero de 2020

IDDOC (INGRESOS OFICINA PARTE): 1237852

HORA DE ENVIO (INGRESO MEDIO ELECTRÓNICO): No

OBSERVACIÓN 1 P04 (TEMA: CRECIMIENTO URBANO / SUBTEMA: BAJAR ALTURA)

Síntesis Observación:

El interesado solicita que se asigne altura máxima 5 pisos frente Avda. Collao, General Novoa, prolongación Camino a Nonguén y General Bonilla en áreas no afectas a riesgos naturales, y de 3 pisos en las áreas afectas a riesgos naturales, lo cual grafica en esquema contenido en su carta.

Los fundamentos que expone son los riesgos naturales que afectan al sector y la coherencia que dice existir entre esta limitación, el carácter de barrio residencial del sector y la tasa de crecimiento demográfico de la comuna.

Indica que los riesgos se originan en y que se origina en los elementos naturales presente en el área tales como ríos Andalién y Espero Nonguén, topografía del área y existencia de la reserva Nonguén.

Señala la preocupación de los vecinos respecto los efectos que la edificación en altura provoca en el sector.

Describe las amenazas de inundación, licuefacción, remoción en masa citando diversos estudios técnicos

Se refiere a la identidad del barrio relacionadas con la vegetación del paisaje circundante y origen del barrio.

Indica que en una próxima modificación debe abordar íntegramente los sectores Collao Nonguén y Palomares, no solo los ejes Collao – General Novoa-

Análisis:

Observación competente fundada, fuera del marco de la imagen objetivo: El plan Regulador vigente identifica los riesgos naturales y antrópicos en apego a lo establecido en artículo 2.1.18d e la OGUC. Dichos riesgos se grafican en plano y se desarrollan en capítulo VII de la Ordenanza del Plan Regulador. En base a estos antecedentes se definió las normas urbanísticas vigentes.

El presente proyecto no contempla modificar las condiciones urbanísticas en relación de los riesgos naturales y antrópicos, para lo cual se requiere de un estudio de Protección Ambiental.

El presente proyecto de modificación explicita de qué manera la morfología propuesta- incluida la limitación de altura que se propone en las áreas que no tienen determinado dicho límite- está basada en criterios definidos, lo que se explica en el Resumen Ejecutivo de la Imagen Objetivo.

Al respecto se indica que los criterios para definir la morfología deben contemplar la relación con el ancho de las vías, y por ende con el rol que estas cumplen y, la observación del interesado se refiere a vías reconocidas como ejes de Servicio, que cumplen un rol estructural, tanto en el transporte como en la provisión de servicios.

Efectivamente, la Imagen objetivo tiene como Objetivo general reorientar el crecimiento de la ciudad:

- Fortaleciendo la identidad de sus barrios, al reconocer sus lugares y características de valor en las normas tales como altura máxima, espacios públicos, etc.
- Asegurando que los edificios que se construya en el futuro no impidan el asoleamiento de los espacios públicos y de las viviendas.
- Cuidando la armonía de la imagen urbana al poner límite a las alturas de los edificios que se construya a futuro.
- Asegurando la estabilidad del Plan Regulador al corregir sus normas según las reglas de la Ley General de Urbanismo y Construcciones

Uno de los elementos de la propuesta es la definición de una forma de los edificios, que pueda proteger valores e identidad de barrio: las nuevas normas que regulan la forma de los futuros edificios deberán promover una mayor armonía de estos con el entorno, el espacio público y con la capacidad de crecimiento establecida.

Para definir esta forma, se utilizó 3 criterios objetivos de equilibrio, a saber:

i) Equilibrio con el entorno: se refiere a la armonía que se logre al integrar nuevas edificaciones en barrios existentes. Esta armonía se logrará en la medida que la forma de los nuevos edificios respete las características de los barrios existentes, tanto de sus edificaciones como de los predios. Este equilibrio se puede medir a través del índice de segmentación, e indica que tan integral puede ser el desarrollo del área.

ii) Equilibrio con el espacio público: se refiere a la armonía que debe existir ente la forma de las nuevas edificaciones y el espacio público que enfrentan. Esta armonía se mide dividiendo la altura de los edificios por el ancho de la calle. De acuerdo a la recomendación de Consejo Nacional de Desarrollo Urbano (CDNU). El resultado de esta división debe ser 1,5.

iii) Equilibrio con la capacidad de crecimiento: se refiere a la coherencia que exista entre la capacidad de edificación del predio y la densidad propuesta como límite de crecimiento del área para promover un desarrollo sostenible. En otras palabras, la morfología de los edificios debe corresponder a la meta de crecimiento que se propone.

Como resultado, se tiene una propuesta permite responder a la múltiple diversidad de las necesidades urbanas, contemplando un set alturas de edificación para las distintas zonas según su rol y vocación, que es otro de los elementos de la propuesta.

No obstante, como resultado de la consulta ciudadana, y en base a un procedimiento explicitado en Anexo 1 del presente informe, se propuso al Concejo Municipal el ajuste de la limitación de altura en dos sectores de la siguiente forma:

- Eje Servicios Metropolitano, sector Camino a Penco: altura máxima 9 pisos.
- Eje Servicios Comunales, sectores Av. 21 de Mayo, Av. Pedro de Valdivia, Av. Collao: altura máxima 9 pisos.

La manera en que esta indicación se incorporó a los términos de desarrollo del Anteproyecto, surgió del Acuerdo del Concejo N° 221-46-2020-CE de fecha 22 de abril de 2020, adoptado respecto de la observación Código 4 C33.

Conclusión: se sugiere no acoger la propuesta del interesado de asignar altura máxima 5 pisos frente Avda. Collao, General Novoa, prolongación Camino a Nonguén y General Bonilla en áreas no afectas a riesgos naturales, y de 3 pisos en las áreas afectas a riesgos naturales.

Al respecto, el Concejo Municipal resolvió no acoger la observación, según Acuerdo N° 224-46-2020-CE de fecha 22 de abril de 2020.

CÓDIGO INTERNO: P05

NOMBRE SOLICIANTE: Obispo Cornelio Muñoz Higuera, Iglesia Evangélica Jesucristo mi Redentor Pentecostés

FECHA RECEPCIÓN DE LA CARTA O CORREO: 28 de enero de 2020

IDDOC (INGRESOS OFICINA PARTE): 1237969

HORA DE ENVIO (INGRESO MEDIO ELECTRÓNICO): No

OBSERVACIÓN 1 P05 (TEMA: ESPACIO PÚBLICO Y USO DE SUELO / SUBTEMA: USOS DE SUELO)

Síntesis Observación:

El interesado solicita que se cambie el uso de suelo del área ubicada en calle 3 esquina Pasaje 8 en villa San Francisco, con el fin de obtener un comodato a favor de la Iglesia Evangélica que representa, que le permita regularizar la construcción del templo que allí se edificó.

Análisis:

Observación competente fundada fuera del marco de la imagen objetivo: El área para la que se solicita modificar corresponde a una propiedad municipal parcialmente ubicada en faja de restricción por trazado de línea de alta tensión.

Conclusión: se sugiere no acoger.

Al respecto, el Concejo Municipal resolvió no acoger la observación, según Acuerdo N° 248-47-2020-CE de fecha 27 de abril de 2020.

CÓDIGO INTERNO: P06

NOMBRE SOLICIANTE: Guillermina Miranda San Martín, presidenta Unión Comunal de Junta de Vecinos

FECHA RECEPCIÓN DE LA CARTA O CORREO: 29 de enero de 2020

IDDOC (INGRESOS OFICINA PARTE): 1238332

HORA DE ENVIO (INGRESO MEDIO ELECTRÓNICO): No

OBSERVACIÓN 1 P06 (TEMA: VALORES AMBIENTALES / SUBTEMA: MEDIOAMBIENTE NATURAL)

Síntesis Observación:

El interesado solicita eliminar el uso de suelo residencial para toda las Zonas Habitacionales de Expansión condicionada HE2 Alto Caracol y Alto El Manzano que no esté consolidada.

Como fundamentos, la interesada indica que con esto se busca sentar las bases que permitan realizar las expropiaciones necesarias para implementar la creación de un área silvestre protegida “Corredor Ecológico Alto Caracol-Nonguén”. Señala que el Cerro Caracol es un hito geográfico, que contiene gran cantidad de flora nativa y fauna. Indica que, de mantenerse las condiciones vigentes, se perderá la conexión ecológica del Cerro Caracol con la Reserva Nonguén, pérdida de bosque nativo y humedal existente estero El Cárcamo. Por otro lado, indica los costos que significa para la ciudad su expansión hacia áreas no urbanizadas y los problemas de congestión que se originarían al urbanizar un nuevo sector al que se accede por vías ya congestionadas como Edmundo Larenas.

Análisis:

Observación competente fundada fuera del marco de la imagen objetivo: La materia planteada no es parte de las propuestas que contiene la Imagen Objetivo para la modificación del Plan Regulador, motivo por el cual, no se cuenta con un estudio de Protección Ambiental, que es un requisito técnico para su desarrollo. Cabe hacer presente que esta programación temática se presentó al inicio del proceso de participación ciudadana en el mes de enero de 2018, fue consultado a la ciudadanía mediante encuesta aplicada en dicha oportunidad y que está publicada en la página web del municipio. Por otro lado, la propuesta implica importantes gravámenes para los propietarios afectados, por lo que, para asegurar su derecho a conocer las propuestas, el tema planteado podrá ser abordado en la siguiente modificación del Plan Regulador.

Conclusión: se sugiere no acoger

Al respecto, el Concejo Municipal resolvió no acoger la observación, según Acuerdo N° 264-47-2020-CE de fecha 27 de abril de 2020.

OBSERVACIÓN 2 P06 (TEMA: VALORES AMBIENTALES / SUBTEMA: MEDIOAMBIENTE NATURAL)

Síntesis Observación:

El interesado propone asignar la zonificación PP, PE o Área Verde a toda las Zonas Habitacionales de Expansión condicionada HE2 Alto Caracol y Alto El Manzano que no esté consolidada, con el objetivo de declarar su interés público susceptible de expropiación de que dé pie a la creación de un área silvestre protegida “Corredor Ecológico Alto Caracol-

Nonguén". Como fundamento señala que el Cerro Caracol es un hito geográfico, que contiene gran cantidad de flora nativa y fauna.

Análisis:

Observación competente fundada fuera del marco de la imagen objetivo: La materia planteada no es parte de las propuestas que contiene la Imagen Objetivo para la modificación del Plan Regulador, motivo por el cual, no se cuenta con un estudio de Protección Ambiental, que es un requisito técnico para su desarrollo. Cabe hacer presente que esta programación temática se presentó al inicio del proceso de participación ciudadana en el mes de enero de 2018, fue consultado a la ciudadanía mediante encuesta aplicada en dicha oportunidad y que está publicada en la página web del municipio. Por otro lado, la propuesta implica importantes gravámenes para los propietarios afectados, por lo que, para asegurar su derecho a conocer las propuestas, el tema planteado podrá ser abordado en la siguiente modificación del Plan Regulador.

Conclusión: se sugiere no acoger

Al respecto, el Concejo Municipal resolvió no acoger la observación, según Acuerdo N° 265-49-2020-CE de fecha 29 de abril de 2020.

OBSERVACIÓN 3 P06 (TEMA: VALORES AMBIENTALES / SUBTEMA: MEDIOAMBIENTE NATURAL)

Síntesis Observación:

El interesado propone eliminar la vialidad estructurante proyectada que une los sectores Barrio Universitario, Lo Pequeño con la comuna de Chiguayante, Cantera Lonco, Pedro de Valdivia y Valle Nonguén. Se refiere específicamente a las vías Alto Caracol, Alto Caracol Sur, Conexión Lonco, Camino Los Españoles Poniente, Camino Los Españoles, Camino Los Españoles Oriente, Proyección Avenida Inglesa, Alto Nonguén y Caleuche.

Análisis:

Observación competente fundada fuera del marco de la imagen objetivo: La materia planteada no es parte de las propuestas que contiene la Imagen Objetivo para la modificación del Plan Regulador, motivo por el cual, no se cuenta con un estudio de Protección Ambiental ni de Capacidad Vial, que es un requisito técnico para su desarrollo. Cabe hacer presente que esta programación temática se presentó al inicio del proceso de participación ciudadana en el mes de enero de 2018, fue consultado a la ciudadanía mediante encuesta aplicada en dicha oportunidad y que está publicada en la página web del municipio. Por otro lado, la propuesta implica importantes gravámenes para los propietarios afectados, por lo que, para asegurar su derecho a conocer las propuestas, el tema planteado podrá ser abordado en la siguiente modificación del Plan Regulador.

Conclusión: se sugiere no acoger

Al respecto, el Concejo Municipal resolvió no acoger la observación, según Acuerdo N° 266-49-2020-CE de fecha 29 de abril de 2020.

CÓDIGO INTERNO: P07

NOMBRE SOLICIANTE: Guillermina Miranda San Martín, presidenta Unión Comunal de Junta de Vecinos

FECHA RECEPCIÓN DE LA CARTA O CORREO: 29 de enero de 2020

IDDOC (INGRESOS OFICINA PARTE): 1238330

HORA DE ENVIO (INGRESO MEDIO ELECTRÓNICO): No

OBSERVACIÓN 1 P07 (TEMA: VALORES AMBIENTALES / SUBTEMA: MEDIOAMBIENTE NATURAL)

Síntesis Observación:

La interesada propone eliminar el uso de suelo residencial de las zonas HE2, dado que esa zona alberga gran cantidad de biodiversidad, flora y fauna, y especies nativas que deben conservarse en plenitud.

Análisis:

Observación competente fundada fuera del marco de la imagen objetivo: La materia planteada no es parte de las propuestas que contiene la Imagen Objetivo para la modificación del Plan Regulador, motivo por el cual, no se cuenta con un estudio de Protección Ambiental, que es un requisito técnico para su desarrollo. Cabe hacer presente que esta programación temática se presentó al inicio del proceso de participación ciudadana en el mes de enero de 2018, fue consultado a la ciudadanía mediante encuesta aplicada en dicha oportunidad y que está publicada en la página web del municipio. Por otro lado, la propuesta implica importantes gravámenes para los propietarios afectados, por lo que, para asegurar su derecho a conocer las propuestas, el tema planteado podrá ser abordado en la siguiente modificación del Plan Regulador.

Conclusión: se sugiere no acoger

Al respecto, el Concejo Municipal resolvió no acoger la observación, según Acuerdo N° 267-49-2020-CE de fecha 29 de abril de 2020.

CÓDIGO INTERNO: P08

NOMBRE SOLICIANTE: Rodrigo Lagos Vergara y otros, Asamblea Autoconvocada

FECHA RECEPCIÓN DE LA CARTA O CORREO: 31 de enero de 2020

IDDOC (INGRESOS OFICINA PARTE): 1239340

HORA DE ENVIO (INGRESO MEDIO ELECTRÓNICO): No

CÓDIGO INTERNO: C 36

NOMBRE SOLICIANTE: Rodrigo Lagos Vergara y otros, Asamblea Barrio Universitario

FECHA RECEPCIÓN DE LA CARTA O CORREO: 31 de enero de 2020

IDDOC (INGRESOS OFICINA PARTE): No

HORA DE ENVIO (INGRESO MEDIO ELECTRÓNICO): 12 hrs 45 m

Se trata de dos presentaciones con idéntico contenido.

OBSERVACIÓN 1 P08/C36 (TEMA: VALORES AMBIENTALES / SUBTEMA: MEDIOAMBIENTE NATURAL)

Síntesis Observación:

Los interesados solicitan reconocer la zona del Cerro Caracol como una zona de valor patrimonial y medioambiental. Solicitan eliminar la zona HE1 y HE2 del Plan Regulador en el sector Alto Caracol. Solicitan que al área denominada HE2 se le asigne las condiciones de zona PE del plan regulador.

Como fundamentos indican el valor urbano, patrimonial, cultural, ecológico y natural del Cerro Caracol

Análisis:

Observación competente fundada fuera del marco de la imagen objetivo: La materia planteada no es parte de las propuestas que contiene la Imagen Objetivo para la modificación del Plan Regulador, motivo por el cual, no se cuenta con un estudio de Protección Ambiental, que es un requisito técnico para su desarrollo. Cabe hacer presente que esta programación temática se presentó al inicio del proceso de participación ciudadana en el mes de enero de 2018, fue consultado a la ciudadanía mediante encuesta aplicada en dicha oportunidad y que está publicada en la página web del municipio. Por otro lado, la propuesta implica importantes gravámenes para los propietarios afectados, por lo que, para asegurar su derecho a conocer las propuestas, el tema planteado podrá ser abordado en la siguiente modificación del Plan Regulador.

Conclusión: se sugiere no acoger

Al respecto, el Concejo Municipal resolvió no acoger la observación, según Acuerdo N° 268-49-2020-CE de fecha 29 de abril de 2020.

OBSERVACIÓN 2 P08/C36 (TEMA: VALORES AMBIENTALES / SUBTEMA: RIESGOS)

Síntesis Observación:

Los interesados solicitan que las zonas HE1 y HE2 del Plan Regulador sean declaradas zonas de restricción debido a la presencia de riesgos naturales. Solicitan que al área denominada HE2 se le asigne las condiciones de zona PE del plan regulador.

Como fundamentos indican presencia de riesgos antrópicos, remoción en masa. También indican riesgos y daños a la infraestructura ecológica que se originarían en el proceso de urbanización.

Análisis:

Observación competente fundada fuera del marco de la imagen objetivo: La materia planteada no es parte de las propuestas que contiene la Imagen Objetivo para la modificación del Plan Regulador, motivo por el cual, no se cuenta con un estudio de Protección Ambiental, que es un requisito técnico para su desarrollo. Cabe hacer presente que esta programación temática se presentó al inicio del proceso de participación ciudadana en el mes de enero de 2018, fue consultado a la ciudadanía mediante encuesta aplicada en dicha oportunidad y que está publicada en la página web del municipio. Por otro lado, la propuesta implica importantes gravámenes para los propietarios afectados,

por lo que, para asegurar su derecho a conocer las propuestas, el tema planteado podrá ser abordado en la siguiente modificación del Plan Regulador. En todo caso, se señala que el Plan Regulador identifica los riesgos naturales y antrópicos que afectan a las zonas HE1 y HE2 en apego a lo establecido en artículo 2.1.17 de la OGUC. Dichos riesgos se grafican en plano y se desarrollan en capítulo VII de la Ordenanza del Plan Regulador. En base a estos antecedentes se definió las normas urbanísticas vigentes en su condición de zonas afectas a riesgos.

Conclusión: se sugiere no acoger

Al respecto, el Concejo Municipal resolvió no acoger la observación, según Acuerdo N° 259-47-2020-CE de fecha 27 de abril de 2020.

CÓDIGO INTERNO: P09

NOMBRE SOLICIANTE: Nicolas Imschenetsky Ebensperger, Inversiones Valmar

FECHA RECEPCIÓN DE LA CARTA O CORREO: 31 de enero de 2020

IDDOC (INGRESOS OFICINA PARTE): 1239313

HORA DE ENVIO (INGRESO MEDIO ELECTRÓNICO): No

OBSERVACIÓN 1 P09 (TEMA: ESPACIO PÚBLICO Y USO DE SUELO / SUBTEMA: DUP)

Síntesis Observación:

El interesado solicita excluir de la Imagen Objetivo la zonificación de área verde que en la lámina Imagen Objetivo se establece sobre su predio rol 6900-8 ubicado en el sector denominado Humedal Valle Paicaví-Tucapel Bajo

Análisis:

Observación competente fundada en el marco de la imagen objetivo: La Imagen Objetivo señala como elemento de la propuesta en su punto 3.3 la "Creación y delimitación de parques: En el plano de zonificación se fija el límite de parques existentes, así como la destinación de nuevas áreas con alto valor paisajístico a parque como Humedal Andalién, Cerro y humedal Chepe y Parque Río Biobío." (resumen Ejecutivo punto 3.3 literal d). En este contexto, el área sin intervención ubicada al interior del polígono denominado Sitio Prioritario para la Conservación el Medio Ambiente Humedal Paicaví- Tucapel Bajo, se considera un área ya destinada a parque comunal según la modificación N° 14 del Plan Regulador, que fue aprobada por acuerdo del Concejo Municipal N° 920-46-2018 del 8 de marzo de 2018, ratificado por decreto N° 243 de la misma fecha. Dicha modificación se encuentra en etapa de aprobación normativa. Las audiencias públicas programadas para los días 21 de octubre y 21 de noviembre de 2019 debieron ser reprogramadas producto de los disturbios sociales que afectaron al país. La realización de dichas audiencias, así como los contenidos del proyecto fueron puestos en conocimiento de la comunidad mediante carta certificada dirigida a las organizaciones territoriales de fecha 03 de octubre de 2019 y aviso de prensa de fecha 13 de octubre de 2019. En función del proyecto señalado, se estableció postergación de permisos de edificación, la cual fue recientemente renovada por resolución N° 46 exenta de fecha 20 de Enero de 2020 del

SEREMI de Vivienda y Urbanismo Región del Biobío publicada en el diario oficial con fecha 25 de enero de 2020.

De esta manera, el plano de la Imagen Objetivo refleja los objetivos que se plantea para la 15 Modificación, entre los que se contempla destinar a parque comunal el área sin intervención ubicada al interior del polígono denominado Sitio Prioritario para la Conservación el Medio Ambiente Humedal Paicaví- Tucapel Bajo, situación que se perfeccionará una vez concluido el proceso de aprobación del proyecto de 14 Modificación del Plan Regulador de Concepción.

Conclusión: se sugiere no acoger.

Al respecto, el Concejo Municipal resolvió no acoger la observación, según Acuerdo N° 240-47-2020-CE de fecha 27 de abril de 2020.

CÓDIGO INTERNO: P10

NOMBRE SOLICIANTE: Rodrigo Lagos Vergara y otros, arquitectos autoconvocados

FECHA RECEPCIÓN DE LA CARTA O CORREO: 31 de enero de 2020

IDDOC (INGRESOS OFICINA PARTE): 1239339

HORA DE ENVIO (INGRESO MEDIO ELECTRÓNICO): No

OBSERVACION 1 P10 (TEMA: CRECIMIENTO URBANO / SUBTEMA: BAJAR ALTURA)

Síntesis Observación:

Los interesados solicitan cambiar las alturas de la propuesta en los sectores que se señala por las alturas que proponen:

- Desde Víctor Lamas hasta Las Heras: 7 pisos
- Desde las Heras hasta Vicuña Mackenna: 5 pisos
- Sector Collao, Lorenzo Arenas, Manuel Rodríguez: 5 pisos
- Avda. Alessandri: 12 pisos
- Entorno a plaza Cruz y Condell: 3 pisos. Así mismo contar con una normativa de conjunto armónico que resguarde atributos patrimoniales.

Como fundamento, los interesados señalan que la construcción mayor a 5 pisos no es necesaria dado el crecimiento vegetativo de la población.

Análisis:

Observación competente fundada, en el marco de la imagen objetivo: La Imagen objetivo tiene como Objetivo general reorientar el crecimiento de la ciudad:

- Fortaleciendo la identidad de sus barrios, al reconocer sus lugares y características de valor en las normas tales como altura máxima, espacios públicos, etc.
- Asegurando que los edificios que se construya en el futuro no impidan el asoleamiento de los espacios públicos y de las viviendas.
- Cuidando la armonía de la imagen urbana al poner límite a las alturas de los edificios que se construya a futuro.

- Asegurando la estabilidad del Plan Regulador al corregir sus normas según las reglas de la Ley General de Urbanismo y Construcciones

Uno de los elementos de la propuesta es la definición de una forma de los edificios, que pueda proteger valores e identidad de barrio: las nuevas normas que regulan la forma de los futuros edificios deberán promover una mayor armonía de estos con el entorno, el espacio público y con la capacidad de crecimiento establecida.

Para definir esta forma, se utilizó 3 criterios objetivos de equilibrio, a saber:

i) Equilibrio con el entorno: se refiere a la armonía que se logre al integrar nuevas edificaciones en barrios existentes. Esta armonía se logrará en la medida que la forma de los nuevos edificios respete las características de los barrios existentes, tanto de sus edificaciones como de los predios. Este equilibrio se puede medir a través del índice de segmentación, e indica que tan integral puede ser el desarrollo del área.

ii) Equilibrio con el espacio público: se refiere a la armonía que debe existir entre la forma de las nuevas edificaciones y el espacio público que enfrentan. Esta armonía se mide dividiendo la altura de los edificios por el ancho de la calle. De acuerdo a la recomendación de Consejo Nacional de Desarrollo Urbano (CDNU). El resultado de esta división debe ser 1,5.

iii) Equilibrio con la capacidad de crecimiento: se refiere a la coherencia que exista entre la capacidad de edificación del predio y la densidad propuesta como límite de crecimiento del área para promover un desarrollo sostenible. En otras palabras, la morfología de los edificios debe corresponder a la meta de crecimiento que se propone.

Como resultado, se tiene una propuesta permite responder a la múltiple diversidad de las necesidades urbanas, contemplando un set alturas de edificación para las distintas zonas según su rol y vocación, que es otro de los elementos de la propuesta.

El argumento señalado por el interesado se refiere solo a la eventual necesidad de viviendas originada en el crecimiento vegetativo de la población, argumento que se considera parcial y limitado para una problemática multidimensional, dado que la altura de las edificaciones no es un problema solo morfológico, sino que se relaciona con la capacidad de crecimiento de la ciudad, con la diversidad de sus lugares y respuestas a las necesidades de las personas.

No obstante, como resultado de la consulta ciudadana, y en base a un procedimiento explicitado en Anexo 1 del presente informe, se propuso al Concejo Municipal el ajuste de la limitación de altura en dos sectores de la siguiente forma:

- Eje Servicios Metropolitano, sector Camino a Penco: altura máxima 9 pisos.
- Eje Servicios Comunes, sectores Av. 21 de Mayo, Av. Pedro de Valdivia, Av. Collao: altura máxima 9 pisos.

La manera en que esta indicación se incorporó a los términos de desarrollo del Anteproyecto, surgió del Acuerdo del Concejo N° 221-46-2020-CE de fecha 22 de abril de 2020, adoptado respecto de la observación Código 4 C33.

Conclusión: se sugiere no acoger la propuesta del interesado, de limitar la altura de la siguiente manera:

- Desde Víctor Lamas hasta Las Heras: 7 pisos
- Desde las Heras hasta Vicuña Mackenna: 5 pisos

- Sector Collao, Lorenzo Arenas, Manuel Rodríguez: 5 pisos
- Avda. Alessandri: 12 pisos
- Entorno a plaza Cruz y Condell: 3 pisos.

Al respecto, el Concejo Municipal resolvió no acoger la observación, según Acuerdo N° 223-46-2020-CE de fecha 22 de abril de 2020.

OBSERVACION 2 P10

Los interesados indican la necesidad de normar todos los aspectos morfológicos, tales como sistema de agrupamiento, ocupación de suelo. Como fundamento indican que la morfología adecuada de cada barrio reforzara las características identitarias.

Análisis:

Observación competente no fundada, pues no indica la norma urbanística que está observando, qué cambio quiere hacer respecto de lo propuesto, en que zona del plan, y los argumentos que justifican su propuesta. No obstante, se indica que los aspectos señalados corresponden a la etapa de anteproyecto.

Conclusión: No se requiere pronunciamiento del Concejo Municipal.

OBSERVACION 3 P10 (TEMA: VALORES AMBIENTALES / SUBTEMA: MEDIOAMBIENTE NATURAL)

Síntesis Observación:

Los interesados solicitan integrar nuevas áreas verdes en las centralidades propuestas en la Imagen Objetivo, de manera que sean accesibles a las personas. Como fundamento señalan el déficit de área verde de la comuna respecto de parámetros de la OMS.

Análisis:

Observación competente fundada en el marco de la imagen objetivo: El interesado no indica qué áreas específicas propone declarar de utilidad pública con destino parque o plaza, y que sean factibles de concretar en tal calidad. No obstante, cabe hacer presente que dicha acción genera impactos ahora desconocidos por los afectados.

Conclusión: Se sugiere no acoger.

Al respecto, el Concejo Municipal resolvió no acoger la observación, según Acuerdo N° 274-49-2020-CE de fecha 29 de abril de 2020.

OBSERVACION 4 P10 (TEMA: ESPACIO PÚBLICO Y USO DE SUELO / SUBTEMA: PROTECCIÓN COLEGIOS)

Síntesis Observación:

Los interesados solicitan proteger los establecimientos educacionales existentes en la comuna, para propiciar la revitalización del centro y fortalecer las comunidades educativas en barrios. Para esto propone asignar la zonificación E2 del plan regulador a una serie de establecimientos educacionales, tanto públicos como privados. Como medida de protección indican el evitar generación de sombras en torno a estos predios.

Análisis:

Observación competente fundada, en el marco de la imagen objetivo: La zona E2 permite, por un lado, hacer exclusivo el uso de suelo de equipamiento educacional en los campus

universitarios. Dado que se trata de grandes extensiones de terreno, en estas se permite altura libre de edificación. Dado que los establecimientos nombrados son predios al interior de manzanas, se considera contraproducente a los objetivos del presente proyecto acceder a lo propuesto, dado que se tendría predios con altura libre en medio de zonas con alturas limitadas. Respecto a limitar las sombras sobre estos establecimientos, se indica que tanto la limitación de alturas propuestas más la aplicación de las rasantes y distanciamientos apunta a resguardar este aspecto. La limitación de alturas sumado al conjunto de normas urbanísticas tales como, distanciamientos, coeficiente ocupación de los pisos superiores se considera suficiente para proteger los colegios respecto de asegurar el asoleamiento.

Conclusión: Se sugiere no acoger.

Al respecto, el Concejo Municipal resolvió no acoger la observación, según Acuerdo N° 251-47-2020-CE de fecha 27 de abril de 2020.

OBSERVACION 5 P10 (TEMA: CRECIMIENTO URBANO / SUBTEMA: ESTRUCTURA EPPP Y ZONAS IO)

Síntesis Observación:

Los interesados solicitan revisar los límites de la zonificación propuesta en la Imagen Objetivo por eventuales contradicciones con los objetivos de la modificación. En particular se indica la intersección de calle San Martín con Diagonal Pedro Aguirre Cerda, que debiera corresponder a zona de protección de Centro Histórico por presentarse como una excepción al interior de la zona denominada Centro histórico

Análisis:

Observación competente fundada, en el marco de la imagen objetivo: El área ubicada al sur de la intersección de calle Diagonal P. A. Cerda con San Martín y Ormpello corresponde por definición, al centro histórico y no al centro comercial, por tanto, constituye un aspecto que debe corregirse y cuya corrección no contradice o altera los objetivos de la Imagen Objetivo.

Conclusión: Se sugiere acoger

Al respecto, el Concejo Municipal resolvió acoger la observación, según Acuerdo N° 235-46-2020-CE de fecha 22 de abril de 2020.

OBSERVACION 6 P10 (TEMA: CRECIMIENTO URBANO / SUBTEMA: BAJAR ALTURA)

Síntesis Observación:

Los interesados solicitan reevaluar la altura de la zona ES4, dado que la altura propuesta de 15 pisos en un área que llega hasta el pie del cerro, no respeta su valor paisajístico. Como fundamento indican el valor que las personas asignan al paisaje.

Análisis:

Observación competente fundada, en el marco de la imagen objetivo: Si bien la altura del eje de servicios metropolitano Camino a Penco está asociada a la condición de vía troncal de Camino a Penco, se considera que la indicación del interesado está dentro de los

objetivos de la IO. Este aspecto se contrastó con el alto grado de consolidación de la zona, lo que indica que acoger la observación no generará un cambio sustancial de la situación existente.

Como resultado de la consulta ciudadana, y en base a un procedimiento explicitado en Anexo 1 del presente informe, se propuso al Concejo Municipal el ajuste de la limitación de altura en dos sectores de la siguiente forma:

- Eje Servicios Metropolitano, sector Camino a Penco: altura máxima 9 pisos.
- Eje Servicios Comunes, sectores Av. 21 de Mayo, Av. Pedro de Valdivia, Av. Collao: altura máxima 9 pisos.

La manera en que esta indicación se incorporó a los términos de desarrollo del Anteproyecto, surgió del Acuerdo del Concejo N° 221-46-2020-CE de fecha 22 de abril de 2020, adoptado respecto de la observación Código 4 C33.

En el caso particular de esta observación, se propone acoger, limitando la altura de edificación de esta zona a 9 Pisos.

Conclusión: Se sugiere acoger, limitando la altura de edificación a 9 pisos en la zona ES4 Eje de servicios Metropolitanos sector Camino a Penco.

Al respecto, según Acuerdo N° 225-46-2020-CE de fecha 22 de abril de 2020, el Concejo Municipal resolvió acoger la observación, ajustando la limitación de altura de edificación a 9 pisos en la zona ES4 Eje de servicios Metropolitanos sector Camino a Penco.

OBSERVACIÓN 7 P10 (TEMA: VALORES AMBIENTALES / SUBTEMA: MEDIOAMBIENTE NATURAL)

Síntesis Observación:

El interesado señala que, para una futura modificación del plan se debe proteger los recursos medioambientales, tales como lagunas y humedales. Solicita reconocer las lagunas y humedales como zonas PP.

Análisis:

Observación competente fundada fuera del marco de la imagen objetivo: La modificación N° 13 ya en vigencia destinó a área verde las riberas de todos los cuerpos de agua existentes, y la modificación N°14 en etapa de aprobación, destina a área verde el área sin intervenciones del humedal Paicaví-Tucapel Bajo.

Lo señalado en el párrafo anterior explica que lo solicitado ya ha sido incorporado en el Plan Regulador, por tanto, esta observación no conduce a ningún cambio en la Imagen Objetivo.

Conclusión: Se sugiere no acoger

Al respecto, el Concejo Municipal resolvió no acoger la observación, según Acuerdo N° 269-49-2020-CE de fecha 29 de abril de 2020.

OBSERVACION 8 P10 (TEMA: VALORES AMBIENTALES / SUBTEMA: MEDIOAMBIENTE NATURAL)

Síntesis Observación:

El interesado señala que, para una futura modificación del plan se debe reconocer el Cerro Caracol y El Manzano como zonas de alto valor patrimonial y medioambiental. Solicita eliminar la zona HE2 para ponerlas bajo la zona PE. Como fundamentos indican el valor urbano, patrimonial, cultural, ecológico y natural del Cerro Caracol y el Manzano.

Análisis:

Observación competente fundada fuera del marco de la imagen objetivo: La materia planteada no es parte de las propuestas que contiene la Imagen Objetivo para la modificación del Plan Regulador, motivo por el cual, no se cuenta con un estudio de Protección Ambiental, que es un requisito técnico para su desarrollo. Cabe hacer presente que esta programación temática se presentó al inicio del proceso de participación ciudadana en el mes de enero de 2018, fue consultado a la ciudadanía mediante encuesta aplicada en dicha oportunidad y que está publicada en la página web del municipio. Por otro lado, la propuesta implica importantes gravámenes para los propietarios afectados, por lo que, para asegurar su derecho a conocer las propuestas, el tema planteado podrá ser abordado en la siguiente modificación del Plan Regulador.

Conclusión: Se sugiere no acoger.

Al respecto, el Concejo Municipal resolvió no acoger la observación, según Acuerdo N° 270-49-2020-CE de fecha 29 de abril de 2020.

CÓDIGO INTERNO: P11

NOMBRE SOLICIANTE: René Sáez Cordones

FECHA RECEPCIÓN DE LA CARTA O CORREO: 31 de enero de 2020

IDDOC (INGRESOS OFICINA PARTE): 1239461

HORA DE ENVIO (INGRESO MEDIO ELECTRÓNICO): No

OBSERVACION 1 P11 (TEMA: ESPACIO PÚBLICO Y USO DE SUELO / SUBTEMA: DUP)

Síntesis Observación:

El interesado señala su oposición a que sus predios rol de avalúos 21286-831 y 212876-282, sector Fundo Las Ulloa, sean destinados a parque, dado el daño grave a su patrimonio familiar, resultando evidente la intención de una expropiación encubierta.

Análisis:

Observación competente fundada, en el marco de la imagen objetivo: Los predios del interesado están normados por las zonas PP, HE3 y CU1 del Plan Regulador vigente. La zona PP corresponde al área inmediata al humedal Andalién identificado en el Plan Regulador. Concordante con la ley 21.202 de 2020 sobre humedales urbanos, la Imagen Objetivo propone establecer la máxima protección en términos de condiciones urbanísticas al área humedal, declarándolo de utilidad pública con destino parque comunal.

Habiéndose determinado el grado de intervención en sus predios, se estima improcedente declararlos de utilidad pública con destino parque comunal. De esta manera se acoge lo solicitado en lo concerniente a no declarar de utilidad pública.

Conclusión: se sugiere acoger lo referido a eliminar la declaratoria de utilidad pública.

Al respecto, según Acuerdo N° 241-47-2020-CE de fecha 27 de abril de 2020, el Concejo Municipal resolvió acoger la observación en lo referido a eliminar la declaratoria de utilidad pública.

OBSERVACION 2 P11 (TEMA: ESPACIO PÚBLICO Y USO DE SUELO / SUBTEMA: USOS DE SUELO)

Síntesis Observación:

El interesado solicita que a los predios de su propiedad ubicados en Camino a Bulnes N°3275 y 3177 rol de avalúos 21286-831 y 212876-282, sector Fundo Las Ulloa se le asigne la zonificación Eje de Servicio metropolitano y no de parque comunal, como plantea la Imagen Objetivo.

Como fundamentos señala:

- Que el uso que se indica en la Imagen Objetivo, no es congruente con lo indicado en oficio N° 166 IDDOC 1208856
- Que lo propuesto contradice lo indicado en lo indicado en punto 5, letra d) y e) de la DDU N° 405 de 2018, dado que corresponde a un predio particular y que no es de su interés poseer un parque.

Análisis:

Observación competente fundada, en el marco de la imagen objetivo: Los predios del interesado están normados por las zonas PP, HE3 y CU1 del Plan Regulador vigente. La zona PP corresponde al humedal Andalién identificado en el Plan Regulador.

Se ha constatado el grado de intervención en el predio, no obstante, dada la existencia del humedal en el área contigua, no se identifica argumentos para modificar la zonificación del Plan Regulador Vigente establece sobre el predio, sirviendo este predio como un entorno de interfaz entre las zonas destinadas a uso residencial y el humedal Andalién, manteniéndose así la zonificación del plan regulador vigente.

Conclusión: se sugiere no acoger.

Al respecto, el Concejo Municipal resolvió no acoger la observación, según Acuerdo N° 249-47-2020-CE de fecha 27 de abril de 2020.

CÓDIGO INTERNO: P12

NOMBRE SOLICIANTE: Cristian Wicki Monsalve

FECHA RECEPCIÓN DE LA CARTA O CORREO: 31 de enero de 2020

IDDOC (INGRESOS OFICINA PARTE): 1239348

HORA DE ENVÍO (INGRESO MEDIO ELECTRÓNICO): No

OBSERVACIÓN 1 P12

Síntesis Observación:

El interesado señala que la presentación adolece de inconsistencias fundada respecto de lo indicado en la ley 21.078, sobre todo artículo 28

Análisis:

Observación competente no fundada, dado que el interesado no indica cuál es el aspecto inconsistente con la ley que cita. Dicha ley no posee artículo 28. Por otro lado, es dicha ley la que introduce los artículos 28 quáter a 28 undecies a la Ley general de Urbanismo y Construcciones.

Conclusión: No se requiere pronunciamiento del Concejo Municipal.

OBSERVACIÓN 2 P12 (TEMA: FUNDAMENTOS Y FORMA IO / SUBTEMA: ANTECEDENTES)

Síntesis Observación:

El interesado indica que los planos presentados como imagen objetivo resultan confusos, no incluyendo la totalidad el límite urbano comunal, por lo tanto, no es posible entender si es existente o propuesto dejando zonas excluidas de tales planos.

Análisis:

Observación competente fundada fuera del marco de la io: El artículo 28 octies de la LGUC regula la formulación de la Imagen Objetivo. Este señala que la Imagen Objetivo se presentará en un resumen Ejecutivo "...apoyándose en uno o más planos que expresen gráficamente estos conceptos". Los planos de la Imagen Objetivo publicados en conformidad a dicha ley, grafican todos los cambios propuestos, los que están consignados en el Resumen Ejecutivo. Dicho plano, refleja adecuadamente en la nomenclatura los cambios propuestos, que es el contenido del plano. Aquellas áreas que no sufren cambios, no se representan destacadas para permitir la fácil identificación del contenido del plano que se quiere transmitir, esto es la descripción de la situación que cambia, por tanto, es propuesta.

Conclusión: se sugiere no acoger.

Al respecto, el Concejo Municipal resolvió no acoger la observación, según Acuerdo N° 184-45-2020-CE de fecha 20 de abril de 2020.

OBSERVACIÓN 3 P12 (TEMA: FUNDAMENTOS Y FORMA IO / SUBTEMA: ANTECEDENTES)

Síntesis Observación:

El interesado indica que los planos presentados como imagen objetivo no señalan las áreas que no se interviene, cuál será su destino no como se armoniza con las modificaciones propuestas.

Análisis:

Observación competente fundada fuera del marco de la imagen objetivo: El artículo 28 octies de la LGUC regula la formulación de la Imagen Objetivo. Este señala que la Imagen

Objetivo se presentará en un resumen Ejecutivo "...apoyándose en uno o más planos que expresen gráficamente estos conceptos". Los planos de la Imagen Objetivo publicados en conformidad a dicha ley, grafican todos los cambios propuestos, los que están consignados en el Resumen Ejecutivo. Dicho plano, refleja adecuadamente en la nomenclatura los cambios propuestos, que es el contenido del plano. Aquellas áreas que no sufren cambios, no se representan destacadas para permitir la fácil identificación del contenido del plano que se quiere transmitir, esto es la descripción de la situación que cambia, por tanto, es propuesta.

Conclusión: se sugiere no acoger.

Al respecto, el Concejo Municipal resolvió no acoger la observación, según Acuerdo N° 185-45-2020-CE de fecha 20 de abril de 2020.

OBSERVACIÓN 4 P12

Síntesis Observación:

El interesado indica que las áreas presentadas no resultan homogéneas, generando confusión en la denominación de estas, y la clave de colores propuesta que se suponen representan usos de suelo y no intenciones.

Análisis:

Observación competente no fundada, pues no indica la norma urbanística que está observando, qué cambio quiere hacer respecto de lo propuesto, en que zona del plan, y los argumentos que justifican su propuesta.

El interesado no explicita respecto de qué parámetro las áreas no resultan homogéneas. La clave de colores del plano de la imagen Objetivo no representa usos de suelo ni intenciones, sino que permite ubicar en el territorio a través del plano, los cambios que se propone. Por último, se indica que los planos que expresan gráficamente la Imagen Objetivo deben ser entendidos a la luz de resumen ejecutivo.

Conclusión: No se requiere pronunciamiento del Concejo Municipal.

OBSERVACIÓN 5 P12 (TEMA: FUNDAMENTOS Y FORMA IO / SUBTEMA: ANTECEDENTES)

Síntesis Observación:

El interesado indica que no se incluye texto refundido de la nueva ordenanza, esto hace difícil entender la propuesta.

Análisis:

Observación competente fundada fuera del marco de la imagen objetivo: Los contenidos de la Imagen Objetivo están definidos en artículo 28 octés de la LGUC. Dado que falta el desarrollo del anteproyecto, no es procedente contar con una ordenanza refundida que refleje los cambios propuestos. Para mayor detalle, se indica que los cambios propuestos están explicados en el resumen ejecutivo y graficados en los planos que lo acompañan.

Conclusión: Se sugiere no acoger.

Al respecto, el Concejo Municipal resolvió no acoger la observación, según Acuerdo N° 186-45-2020-CE de fecha 20 de abril de 2020.

OBSERVACIÓN 6 P12

Síntesis Observación:

El interesado indica que en la descripción de la Imagen Objetivo se ha usado esquemas de edificaciones para ejemplificar la morfología propuesta, los que aparentan implicar modificaciones al conjunto de condiciones urbanísticas, y que no armonizan con las condiciones urbanísticas vigentes.

Análisis:

Observación competente no fundada, pues no indica la norma urbanística que está observando, qué cambio quiere hacer respecto de lo propuesto, en que zona del plan, y los argumentos que justifican su propuesta. No obstante, se indica que los esquemas han sido realizados para explicar los aspectos más relevantes de la morfología y que el ajuste del conjunto de normas urbanísticas corresponde a la etapa de anteproyecto.

Conclusión: No se requiere pronunciamiento del Concejo Municipal.

OBSERVACIÓN 7 P12

Síntesis Observación:

El interesado indica que la justificación de bajar la altura del área céntrica no incorpora la dimensión económica o un modelo de gestión, dado que la inversión privada ejecuta las obras.

Análisis:

Observación no competente, pues la materia planteada excede las competencias del plan.

Conclusión: No se requiere pronunciamiento del Concejo Municipal.

OBSERVACIÓN 8 P12 (TEMA: FUNDAMENTOS Y FORMA IO / SUBTEMA: ANTECEDENTES)

Síntesis Observación:

El interesado indica que la imagen objetivo no incluye las condiciones urbanísticas en relación al equipamiento público estratégico u obras que impulsa el estado.

Análisis:

Observación competente fundada fuera del marco de la imagen objetivo: La presente modificación no altera las condiciones de las zonas E1 a E4 del Plan Regulador vigente. Sólo se contempla su ajuste a jurisprudencia.

Conclusión: Se sugiere no acoger.

Al respecto, el Concejo Municipal resolvió no acoger la observación, según Acuerdo N° 187-45-2020-CE de fecha 20 de abril de 2020.

OBSERVACIÓN 9 P12

Síntesis Observación:

El interesado indica que las áreas con nuevas alturas propuestas no resultan homogéneas, son confusas en su perímetro y generan islas de alturas respecto a los que las rodea. No se observa un tratamiento de límites de estas respecto de las áreas a mantener.

Análisis:

Observación competente no fundada, pues no indica la norma urbanística que está observando, qué cambio quiere hacer respecto de lo propuesto, en que zona del plan, y los argumentos que justifican su propuesta. El interesado no señala respecto de qué parámetro podría medirse la homogeneidad o claridad en la definición del perímetro. No explica a qué se refiere con islas de alturas no a tratamiento de límites de las áreas. Lo anterior, dado que ninguno de los términos nombrados corresponde a normas urbanísticas.

Conclusión: No se requiere pronunciamiento del Concejo Municipal.

OBSERVACIÓN 10 P12 (TEMA: FUNDAMENTOS Y FORMA IO / SUBTEMA: ANTECEDENTES)

Síntesis Observación:

El interesado solicita que, dentro de lo permitido por la ley 21.078 y DDU 405, se incorpore el desarrollo de otras normas urbanísticas para armonizar las alturas con los antejardines, adosamientos, distanciamientos, que estaban pensados para mayores alturas. Indica como ejemplo que al limitar la altura se debe aumentar la longitud de agrupamiento y ocupación de suelo equivalentes a 100% y coeficiente 1 respectivamente.

Análisis:

Observación competente fundada, en el marco de la imagen objetivo: La definición de las normas urbanísticas de morfología a los nuevos límites de altura propuestos, así como al ajuste a jurisprudencia de los cuadros de condiciones de edificación, subdivisión y usos de suelo corresponde a la etapa de anteproyecto. No obstante, la Imagen Objetivo no prevé compensar con intensidad de ocupación del suelo la limitación de la constructibilidad, para atender criterios de sustentabilidad ambiental.

Conclusión: se sugiere no acoger.

Al respecto, el Concejo Municipal resolvió no acoger la observación, según Acuerdo N° 188-45-2020-CE de fecha 20 de abril de 2020.

OBSERVACIÓN 11 P12 (TEMA: FUNDAMENTOS Y FORMA IO / SUBTEMA: OBJETIVOS)

Síntesis Observación:

El interesado señala que la Imagen Objetivo confunde y asocia erradamente la altura de las edificaciones como medio de restringir la densidad habitacional.

Análisis:

Observación competente fundada, en el marco de la imagen objetivo: El objetivo que se expresa en Resumen Ejecutivo es “reorientar el crecimiento de la ciudad:

- Fortaleciendo de la identidad de sus barrios, al reconocer sus lugares y características de valor en las normas tales como altura máxima, espacios públicos, etc.
- Asegurando que los edificios que se construya en el futuro no impidan el asoleamiento de los espacios públicos y de las viviendas,
- Cuidando la armonía de la imagen urbana al poner límite a las alturas de los edificios que se construya a futuro
- Asegurando la estabilidad del Plan regulador al corregir sus normas según las reglas de la Ley General de Urbanismo y Construcciones”

Conclusión: Se sugiere no acoger.

Al respecto, el Concejo Municipal resolvió no acoger la observación, según Acuerdo N° 195-45-2020-CE de fecha 20 de abril de 2020.

OBSERVACIÓN 12 P12 (TEMA: ESPACIO PÚBLICO Y USO DE SUELO / SUBTEMA: VIALIDAD)

Síntesis Observación:

El interesado señala que la Imagen Objetivo no incorpora vialidad, no propone solución a la conectividad vial, fajas de utilidad pública y nuevos ensanches, quedando estos temas aparentemente pendientes.

Análisis:

Observación competente fundada fuera del marco de la imagen objetivo: La materia planteada no es parte de las propuestas que contiene la Imagen Objetivo para la modificación del Plan Regulador, motivo por el cual, no se cuenta con un estudio de Capacidad Vial, que es un requisito técnico para su desarrollo. Cabe hacer presente que esta programación temática se presentó al inicio del proceso de participación ciudadana en el mes de enero de 2018, fue consultado a la ciudadanía mediante encuesta aplicada en dicha oportunidad y que está publicada en la página web del municipio. De esta manera, el tema planteado podría ser abordado en la siguiente modificación del Plan Regulador.

Conclusión: Se sugiere no acoger.

Al respecto, el Concejo Municipal resolvió no acoger la observación, según Acuerdo N° 255-47-2020-CE de fecha 27 de abril de 2020.

CÓDIGO INTERNO: C13

NOMBRE SOLICIANTE: CARLO RONCAGLIOLO

FECHA RECEPCIÓN DE LA CARTA O CORREO: 19 de enero de 2020

IDDOC (INGRESOS OFICINA PARTE): No

HORA DE ENVÍO (INGRESO MEDIO ELECTRÓNICO): 12 hrs 02 m

OBSERVACIÓN 1 C13

Síntesis Observación:

El interesado solicita se explique de qué manera se evitará la formación de “guetos horizontales”, estos son, edificios con unidades de menos de 15m², cuyo valor de venta podría ser igual o superior a los que hoy se vende.

Análisis:

Observación no competente: Se trata de una solicitud de información o comentario, no a una observación.

Conclusión: No se requiere pronunciamiento del Concejo Municipal.

OBSERVACIÓN 2 C13

Síntesis Observación:

El interesado solicita se explique cómo se motivará la inversión bajo las normas propuestas.

Análisis:

Observación no competente: Se trata de una solicitud de información, no de una observación.

Conclusión: No se requiere pronunciamiento del Concejo Municipal.

OBSERVACIÓN 3 C13 (TEMA: FUNDAMENTO Y FORMA IO / SUBTEMA: PARTICIPACIÓN)

Síntesis Observación:

El interesado solicita replantear las medidas propuestas con la participación del mundo técnico.

Análisis:

Observación competente fundada, en el marco de la imagen objetivo: Durante el año 2019 se realizó diversas instancias de participación ciudadana, con la asistencia de profesionales del área de la arquitectura y edificación, así como docentes, investigadores y especialistas en urbanismo de las universidades de la ciudad, por tanto, el aspecto está considerado en la formulación de la IO. En Anexo 4 se detalla las actividades de participación ciudadana.

Conclusión: Se sugiere no acoger.

Al respecto, el Concejo Municipal resolvió no acoger la observación, según Acuerdo N° 201-45-2020-CE de fecha 20 de abril de 2020.

CÓDIGO INTERNO: C14 A

NOMBRE SOLICIANTE: FRANCISCO CORDOVA

FECHA RECEPCIÓN DE LA CARTA O CORREO: 19 de enero de 2020

IDDOC (INGRESOS OFICINA PARTE): No

HORA DE ENVIO (INGRESO MEDIO ELECTRÓNICO): 20 hrs 13 m

CÓDIGO INTERNO: C14 B

NOMBRE SOLICIANTE: PAULINA ARAVENA

FECHA RECEPCIÓN DE LA CARTA O CORREO: 19 de enero de 2020

IDDOC (INGRESOS OFICINA PARTE): No

HORA DE ENVIO (INGRESO MEDIO ELECTRÓNICO): 22 hrs 13 m

CÓDIGO INTERNO: C14 C

NOMBRE SOLICIANTE: IGNACIO BISBLA GRANDAL

FECHA RECEPCIÓN DE LA CARTA O CORREO: 20 de enero de 2020

IDDOC (INGRESOS OFICINA PARTE): No

HORA DE ENVIO (INGRESO MEDIO ELECTRÓNICO): 00 hrs 10 m

CÓDIGO INTERNO: C14 D

NOMBRE SOLICIANTE: FELIPE ANDRES ALVAREZ

FECHA RECEPCIÓN DE LA CARTA O CORREO: 20 de enero de 2020

IDDOC (INGRESOS OFICINA PARTE): No

HORA DE ENVIO (INGRESO MEDIO ELECTRÓNICO): 08 hrs 48 m

CÓDIGO INTERNO: C14 E

NOMBRE SOLICIANTE: ANGELA PARRA URRUTIA

FECHA RECEPCIÓN DE LA CARTA O CORREO: 20 de enero de 2020

IDDOC (INGRESOS OFICINA PARTE): No

HORA DE ENVIO (INGRESO MEDIO ELECTRÓNICO): 10 hrs 44 m

CÓDIGO INTERNO: C14 F

NOMBRE SOLICIANTE: SANDRA JARA

FECHA RECEPCIÓN DE LA CARTA O CORREO: 20 de enero de 2020

IDDOC (INGRESOS OFICINA PARTE): No

HORA DE ENVIO (INGRESO MEDIO ELECTRÓNICO): 10 hrs 50 m

CÓDIGO INTERNO: C14 G

NOMBRE SOLICIANTE: MARIA JOSE GARCIA

FECHA RECEPCIÓN DE LA CARTA O CORREO: 20 de enero de 2020

IDDOC (INGRESOS OFICINA PARTE): No

HORA DE ENVIO (INGRESO MEDIO ELECTRÓNICO): 11 hrs 49 m

CÓDIGO INTERNO: C14 H

NOMBRE SOLICIANTE: FERNANDA SAGREDO

FECHA RECEPCIÓN DE LA CARTA O CORREO: 20 de enero de 2020

IDDOC (INGRESOS OFICINA PARTE): No

HORA DE ENVIO (INGRESO MEDIO ELECTRÓNICO): 16 hrs 14 m

CÓDIGO INTERNO: C14 I

NOMBRE SOLICIANTE: JEREMIAS ORTIZ

FECHA RECEPCIÓN DE LA CARTA O CORREO: 21 de enero de 2020

IDDOC (INGRESOS OFICINA PARTE): No

HORA DE ENVIO (INGRESO MEDIO ELECTRÓNICO): 10 hrs 30 m

CÓDIGO INTERNO: C14 J

NOMBRE SOLICIANTE: JOSE PRADA

FECHA RECEPCIÓN DE LA CARTA O CORREO: 22 de enero de 2020

IDDOC (INGRESOS OFICINA PARTE): No

HORA DE ENVIO (INGRESO MEDIO ELECTRÓNICO): 13 hrs 21 m

CÓDIGO INTERNO: C14 L

NOMBRE SOLICIANTE: ALVARO SEPULVEDA

FECHA RECEPCIÓN DE LA CARTA O CORREO: 23 de enero de 2020

IDDOC (INGRESOS OFICINA PARTE): No

HORA DE ENVIO (INGRESO MEDIO ELECTRÓNICO): 22 hrs 40 m

CÓDIGO INTERNO: C14 M

NOMBRE SOLICIANTE: MARIA JOSE DAVIS

FECHA RECEPCIÓN DE LA CARTA O CORREO: 25 de enero de 2020

IDDOC (INGRESOS OFICINA PARTE): No

HORA DE ENVIO (INGRESO MEDIO ELECTRÓNICO): 13 hrs 17 m

CÓDIGO INTERNO: C14 N

NOMBRE SOLICIANTE: NATALIA CARMONA

FECHA RECEPCIÓN DE LA CARTA O CORREO: 25 de enero de 2020

IDDOC (INGRESOS OFICINA PARTE): No

HORA DE ENVIO (INGRESO MEDIO ELECTRÓNICO): 16 hrs 56 m

CÓDIGO INTERNO: C14 Ñ

NOMBRE SOLICIANTE: MACARENA FF

FECHA RECEPCIÓN DE LA CARTA O CORREO: 29 de enero de 2020

IDDOC (INGRESOS OFICINA PARTE): No

HORA DE ENVIO (INGRESO MEDIO ELECTRÓNICO): 12 hrs 03 m

Se trata de 14 presentaciones con el mismo contenido.

OBSERVACIÓN 1 C14 A HASTA Ñ

Síntesis Observación:

El interesado solicita al Seremi de Vivienda y Urbanismo, aprobar con urgencia el congelamiento de los permisos de construcción en altura para Concepcion.

Análisis:

Observación no competente, dado que se refiere a materias que no competen al Plan Regulador Comunal

Conclusión: No se requiere pronunciamiento del Concejo Municipal.

OBSERVACIÓN 2 C14 A HASTA Ñ (TEMA: CRECIMIENTO URBANO / SUBTEMA: BAJAR ALTURA)

Síntesis Observación:

El interesado solicita limitar la altura de los edificios del Pan regulador a 5 pisos en sus calles más angostas (menos de 25 mts) y a 8 pisos en las avenidas más anchas.

El interesado indica como fundamento de su solicitud los siguientes:

- Indica que la ciudad es tan baja, que, si creciera hasta 5 pisos, se podría triplicar la cantidad de habitantes. Indica la capacidad de crecimiento de los barrios, así como la baja tasa de crecimiento de la población de Concepcion

- Indica que con alturas de 5 pisos se desarrolla una capital a escala humana, y cita varias ciudades como ejemplos exitosos
- Indica que alturas de 7 pisos generan sombras perjudiciales para la ciudad, sobre todo en el costado sur de las calles
- Indica que el potencial económico de la ciudad depende de la calidad de vida que se tenga en esta
- Indica que la limitación de alturas puede controlar la especulación respecto del valor del suelo

Análisis:

Observación competente fundada en el marco de la imagen objetivo: La Imagen objetivo tiene como Objetivo general reorientar el crecimiento de la ciudad:

- Fortaleciendo la identidad de sus barrios, al reconocer sus lugares y características de valor en las normas tales como altura máxima, espacios públicos, etc.
- Asegurando que los edificios que se construya en el futuro no impidan el asoleamiento de los espacios públicos y de las viviendas,
- Cuidando la armonía de la imagen urbana al poner límite a las alturas de los edificios que se construya a futuro
- Asegurando la estabilidad del Plan regulador al corregir sus normas según las reglas de la Ley General de Urbanismo y Construcciones

Uno de los elementos de la propuesta es la definición de una forma de los edificios, que pueda para proteger valores e identidad de barrio: las nuevas normas que regulan la forma de los futuros edificios deberán promover una mayor armonía de estos con el entorno, el espacio público y con la capacidad de crecimiento establecida.

Para definir esta forma, se utilizó 3 criterios objetivos de equilibrio, a saber:

i) Equilibrio con el entorno: se refiere a la armonía que se logre al integrar nuevas edificaciones en barrios existentes. Esta armonía se logrará en la medida que la forma de los nuevos edificios respete las características de los barrios existentes, tanto de sus edificaciones como de los predios. Este equilibrio se puede medir a través del índice de segmentación, e indica que tan integral puede ser el desarrollo del área.

ii) Equilibrio con el espacio público: se refiere a la armonía que debe existir ente la forma de las nuevas edificaciones y el espacio público que enfrentan. Esta armonía se mide dividiendo la altura de los edificios por el ancho de la calle. De acuerdo a la recomendación de Consejo Nacional de Desarrollo Urbano (CDNU). El resultado de esta división debe ser 1,5.

iii) Equilibrio con la capacidad de crecimiento: se refiere a la coherencia que exista entre la capacidad de edificación del predio y la densidad propuesta como límite de crecimiento del área para promover un desarrollo sostenible. En otras palabras, la morfología de los edificios debe corresponder a la meta de crecimiento que se propone.

Como resultado, se tiene una propuesta permite responder a la múltiple diversidad de las necesidades urbanas, contemplando un set alturas de edificación para las distintas zonas según su rol y vocación, que es otro de los elementos de la propuesta.

No obstante, como resultado de la consulta ciudadana, y en base a un procedimiento explicitado en Anexo 1 del presente informe, se propuso al Concejo Municipal el ajuste de la limitación de altura en dos sectores de la siguiente forma:

- Eje Servicios Metropolitano, sector Camino a Penco: altura máxima 9 pisos.
- Eje Servicios Comunes, sectores Av. 21 de Mayo, Av. Pedro de Valdivia, Av. Collao: altura máxima 9 pisos.

La manera en que esta indicación se incorporó a los términos de desarrollo del Anteproyecto, surgió del Acuerdo del Concejo N° 221-46-2020-CE de fecha 22 de abril de 2020, adoptado respecto de la observación Código 4 C33.

Conclusión: Se sugiere no acoger esta propuesta de limitar la altura de los edificios del Plan Regulador a 5 pisos en sus calles más angostas (menos de 25 mts) y a 8 pisos en las avenidas más anchas.

Al respecto, el Concejo Municipal resolvió no acoger la observación, según Acuerdo N° 213-46-2020-CE de fecha 22 de abril de 2020.

CÓDIGO INTERNO: C15

NOMBRE SOLICIANTE: LUIS HERNÁN REYES

FECHA RECEPCIÓN DE LA CARTA O CORREO: 20 de enero de 2020

IDDOC (INGRESOS OFICINA PARTE): No

HORA DE ENVÍO (INGRESO MEDIO ELECTRÓNICO): 12 hrs 04 m

OBSERVACIÓN 1 C15

Síntesis Observación:

El interesado propone se elabora una ordenanza que mejore el diseño de los pasos peatonales respecto de la seguridad de los peatones.

Análisis:

Observación no competente, pues trata materias que no son de competencia del Plan Regulador.

Conclusión: No se requiere pronunciamiento del Concejo Municipal

CÓDIGO INTERNO: C16

NOMBRE SOLICIANTE: SARA SALAZAR MANRÍQUEZ

FECHA RECEPCIÓN DE LA CARTA O CORREO: 21 de enero de 2020

IDDOC (INGRESOS OFICINA PARTE): No

HORA DE ENVÍO (INGRESO MEDIO ELECTRÓNICO): 11 hrs 15 m

Síntesis Observación:

La interesada solicita se resguarde las escuelas, prohibiendo la construcción de edificios de altura mayor a 5 pisos en predios vecinos a escuelas, jardines infantiles o similares.

Análisis:

Observación competente fundada, en el marco de la imagen objetivo: La Imagen objetivo tiene como Objetivo general reorientar el crecimiento de la ciudad:

- Fortaleciendo la identidad de sus barrios, al reconocer sus lugares y características de valor en las normas tales como altura máxima, espacios públicos, etc.
- Asegurando que los edificios que se construya en el futuro no impidan el asoleamiento de los espacios públicos y de las viviendas.
- Cuidando la armonía de la imagen urbana al poner límite a las alturas de los edificios que se construya a futuro.
- Asegurando la estabilidad del Plan Regulador al corregir sus normas según las reglas de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

Uno de los elementos de la propuesta es la definición de una forma de los edificios, que pueda proteger valores e identidad de barrio: las nuevas normas que regulan la forma de los futuros edificios deberán promover una mayor armonía de estos con el entorno, el espacio público y con la capacidad de crecimiento establecida.

Para definir esta forma, se utilizó 3 criterios objetivos de equilibrio, a saber:

i) Equilibrio con el entorno: se refiere a la armonía que se logre al integrar nuevas edificaciones en barrios existentes. Esta armonía se logrará en la medida que la forma de los nuevos edificios respete las características de los barrios existentes, tanto de sus edificaciones como de los predios. Este equilibrio se puede medir a través del índice de segmentación, e indica que tan integral puede ser el desarrollo del área.

ii) Equilibrio con el espacio público: se refiere a la armonía que debe existir ente la forma de las nuevas edificaciones y el espacio público que enfrentan. Esta armonía se mide dividiendo la altura de los edificios por el ancho de la calle. De acuerdo a la recomendación de Consejo Nacional de Desarrollo Urbano (CDNU). El resultado de esta división debe ser 1,5.

iii) Equilibrio con la capacidad de crecimiento: se refiere a la coherencia que exista entre la capacidad de edificación del predio y la densidad propuesta como límite de crecimiento del área para promover un desarrollo sostenible. En otras palabras, la morfología de los edificios debe corresponder a la meta de crecimiento que se propone.

Como resultado, se tiene una propuesta permite responder a la múltiple diversidad de las necesidades urbanas, contemplando un set alturas de edificación para las distintas zonas según su rol y vocación, que es otro de los elementos de la propuesta. La limitación de alturas sumado al conjunto de normas urbanísticas tales como, distanciamientos, coeficiente ocupación de los pisos superiores se considera suficiente para proteger los colegios respecto de asegurar el asoleamiento.

Por último, y porque fue uno de sus objetivos, se considera que las alturas propuestas, junto con el conjunto de normas que regulan la morfología de los edificios y que serán

desarrolladas en detalle en la etapa de anteproyecto, aseguran el adecuado asoleamiento en los predios particulares.

No obstante, como resultado de la consulta ciudadana, y en base a un procedimiento explicitado en Anexo 1 del presente informe, se propuso al Concejo Municipal el ajuste de la limitación de altura en dos sectores de la siguiente forma:

- Eje Servicios Metropolitano, sector Camino a Penco: altura máxima 9 pisos.
- Eje Servicios Comunes, sectores Av. 21 de Mayo, Av. Pedro de Valdivia, Av. Collao: altura máxima 9 pisos.

La manera en que esta indicación se incorporó a los términos de desarrollo del Anteproyecto, surgió del Acuerdo del Concejo N° 221-46-2020-CE de fecha 22 de abril de 2020, adoptado respecto de la observación Código 4 C33.

Conclusión: Se sugiere no acoger la propuesta de la interesada de prohibiendo la construcción de edificios de altura mayor a 5 pisos en predios vecinos a escuelas, jardines infantiles o similares.

Al respecto, el Concejo Municipal resolvió no acoger la observación, según Acuerdo N° 214-46-2020-CE de fecha 22 de abril de 2020.

CÓDIGO INTERNO: C17

NOMBRE SOLICIANTE: SAMUEL VERGARA ROJAS

FECHA RECEPCIÓN DE LA CARTA O CORREO: 30 de enero de 2020

IDDOC (INGRESOS OFICINA PARTE): No

HORA DE ENVIO (INGRESO MEDIO ELECTRÓNICO): 15 hrs 10 m

OBSERVACIÓN 1C17

Síntesis Observación:

El interesado propone que el plan regulador permita que, por cada cuadra, un solo edificio con altura un 20% mayor a la permitida para la zona

Análisis:

Observación no competente, la observación excede las competencias del Plan Regulador ya que se propone una forma de normar que no está prevista en la normativa vigente.

Conclusión: No se requiere pronunciamiento del Concejo Municipal.

OBSERVACIÓN 2 C17 (TEMA: ESPACIO PÚBLICO Y USO DE SUELO / SUBTEMA: ESTACIONAMIENTOS)

Síntesis Observación:

El interesado propone que ese exija que los edificios consideren estacionamientos.

Análisis:

Observación competente fundada, en el marco de la imagen objetivo: En el ámbito del ajuste a jurisprudencia, se debe establecer la exigencia de estacionamientos por actividad, por tanto, esta materia será resuelta en el desarrollo del anteproyecto.

Conclusión: Se sugiere acoger.

Al respecto, el Concejo Municipal resolvió acoger la observación, según Acuerdo N° 252-47-2020-CE de fecha 27 de abril de 2020.

OBSERVACIÓN 3 C17

Síntesis Observación:

El interesado propone que ese exija que los edificios consideren y áreas comunes que sirvan a las necesidades de los residentes.

Análisis:

Observación no competente, pues la materia planteada excede las competencias del plan, dado que la materia planteada está regulada por la ley 19.537 sobre Copropiedad Inmobiliaria.

Conclusión: No se requiere pronunciamiento del Concejo Municipal.

OBSERVACIÓN 4 C17 (TEMA: ESPACIO PÚBLICO Y USO DE SUELO / SUBTEMA: ESTACIONAMIENTOS)

Síntesis Observación:

El interesado propone que ese exija que los edificios consideren estacionamiento para bicicletas, al menos 2 unidades techadas por departamento en el primer piso.

Análisis:

Observación competente fundada, en el marco de la imagen objetivo: En el ámbito del ajuste a jurisprudencia, se debe establecer la exigencia de estacionamientos por actividad de acuerdo a las condiciones que exija la normativa vigente, por tanto, esta materia será resuelta en el desarrollo del anteproyecto. Se aclara que no es posible exigir que los estacionamientos sean techados, dado que este aspecto excede las competencias del plan regulador.

Conclusión: Se sugiere acoger.

Al respecto, el Concejo Municipal resolvió acoger la observación, según Acuerdo N° 253-47-2020-CE de fecha 27 de abril de 2020.

OBSERVACIÓN 5 C17

Síntesis Observación:

El interesado solicita se exija una superficie mínima por habitante en el diseño de las viviendas.

Análisis:

Observación no competente, pues la materia planteada excede las competencias del plan.

Conclusión: No se requiere pronunciamiento del Concejo Municipal.

OBSERVACIÓN 6 C17

Síntesis Observación:

El interesado solicita se exija una cuota mínima, por ejemplo, del 30%, de departamentos e 3 o 4 dormitorios por edificio.

Análisis:

Observación no competente, pues la materia planteada excede las competencias del plan.

Conclusión: No se requiere pronunciamiento del Concejo Municipal.

CÓDIGO INTERNO: C18

NOMBRE SOLICIANTE: MARTA GUTIERREZ ALARCÓN

FECHA RECEPCIÓN DE LA CARTA O CORREO: 30 de enero de 2020

IDDOC (INGRESOS OFICINA PARTE): No

HORA DE ENVIO (INGRESO MEDIO ELECTRÓNICO): 22 hrs 40 m

CÓDIGO INTERNO: C19

NOMBRE SOLICIANTE: MARTA GUTIERREZ ALARCÓN

FECHA RECEPCIÓN DE LA CARTA O CORREO: 30 de enero de 2020

IDDOC (INGRESOS OFICINA PARTE): No

HORA DE ENVIO (INGRESO MEDIO ELECTRÓNICO): 22 hrs 42 m

Se trata de 2 presentaciones con idéntico contenido

OBSERVACIÓN 1 C18/C19 (TEMA: CRECIMIENTO URBANO / SUBTEMA: BAJAR ALTURA)

Síntesis Observación:

La interesada solicita se limite la altura de edificación a 5 pisos frente a Avda. Collao. Como argumento indica que el ancho de la vía es insuficiente al flujo de vehículos, dificultando el paso de vehículos de emergencia.

Análisis:

Observación competente fundada, en el marco de la imagen objetivo: La Imagen objetivo tiene como Objetivo general reorientar el crecimiento de la ciudad:

- Fortaleciendo la identidad de sus barrios, al reconocer sus lugares y características de valor en las normas tales como altura máxima, espacios públicos, etc.

- Asegurando que los edificios que se construya en el futuro no impidan el asoleamiento de los espacios públicos y de las viviendas,
- Cuidando la armonía de la imagen urbana al poner límite a las alturas de los edificios que se construya a futuro
- Asegurando la estabilidad del Plan regulador al corregir sus normas según las reglas de la Ley General de Urbanismo y Construcciones

Uno de los elementos de la propuesta es la definición de una forma de los edificios, que pueda proteger valores e identidad de barrio: las nuevas normas que regulan la forma de los futuros edificios deberán promover una mayor armonía de estos con el entorno, el espacio público y con la capacidad de crecimiento establecida.

Para definir esta forma, se utilizó 3 criterios objetivos de equilibrio, a saber:

i) Equilibrio con el entorno: se refiere a la armonía que se logre al integrar nuevas edificaciones en barrios existentes. Esta armonía se logrará en la medida que la forma de los nuevos edificios respete las características de los barrios existentes, tanto de sus edificaciones como de los predios. Este equilibrio se puede medir a través del índice de segmentación, e indica que tan integral puede ser el desarrollo del área.

ii) Equilibrio con el espacio público: se refiere a la armonía que debe existir ente la forma de las nuevas edificaciones y el espacio público que enfrentan. Esta armonía se mide dividiendo la altura de los edificios por el ancho de la calle. De acuerdo a la recomendación de Consejo Nacional de Desarrollo Urbano (CDNU). El resultado de esta división debe ser 1,5.

iii) Equilibrio con la capacidad de crecimiento: se refiere a la coherencia que exista entre la capacidad de edificación del predio y la densidad propuesta como límite de crecimiento del área para promover un desarrollo sostenible. En otras palabras, la morfología de los edificios debe corresponder a la meta de crecimiento que se propone.

Como resultado, se tiene una propuesta permite responder a la múltiple diversidad de las necesidades urbanas, contemplando un set alturas de edificación para las distintas zonas según su rol y vocación, que es otro de los elementos de la propuesta.

De forma complementaria, se indica que en la Avenida Collao se ejecutará con recursos del estado, un corredor exclusivo de transporte público, dando acceso a más personas a los servicios urbanos. Por este motivo, y bajo los lineamientos de la Política Nacional de Desarrollo Urbano, y las indicaciones del Consejo Nacional de Desarrollo Urbano que establece una relación armónica entre el ancho de la calle a la altura de las edificaciones, se asigna a las áreas que enfrentan Avda. Collao una altura mayor a 5 pisos.

No obstante, como resultado de la consulta ciudadana, y en base a un procedimiento explicitado en Anexo 1 del presente informe, se propuso al Concejo Municipal el ajuste de la limitación de altura en dos sectores de la siguiente forma:

- Eje Servicios Metropolitano, sector Camino a Penco: altura máxima 9 pisos.
- Eje Servicios Comunales, sectores Av. 21 de Mayo, Av. Pedro de Valdivia, Av. Collao: altura máxima 9 pisos.

La manera en que esta indicación se incorporó a los términos de desarrollo del Anteproyecto, surgió del Acuerdo del Concejo N° 221-46-2020-CE de fecha 22 de abril de 2020, adoptado respecto de la observación Código 4 C33.

Conclusión: Se sugiere no acoger la propuesta de bajar la altura de Avda. Collao a 5 pisos.

Al respecto, el Concejo Municipal resolvió no acoger la observación, según Acuerdo N° 215-46-2020-CE de fecha 22 de abril de 2020.

OBSERVACIÓN 2 C18/C19

Síntesis Observación:

La interesada solicita más participación ciudadana y plebiscitos vinculantes y transparentes.

Análisis:

Observación no competente, pues la materia planteada excede las competencias del plan.

Conclusión: No se requiere pronunciamiento del Concejo Municipal.

OBSERVACIÓN 3 C18/C19

Síntesis Observación:

La interesada indica “Reorientación del crecimiento urbano. Riesgo en caso de catástrofes naturales”.

Análisis:

Observación competente no fundada, pues no indica la norma urbanística que está observando, qué cambio quiere hacer respecto de lo propuesto, en que zona del plan, y los argumentos que justifican su propuesta.

Conclusión: No se requiere pronunciamiento del Concejo Municipal.

OBSERVACIÓN 4 C18/C19

Síntesis Observación:

La interesada señala estar de acuerdo con “congelar permisos de edificación”, con que “el concejal Emilio Armstrong debe inhabilitarse”, señala haber participado de las “jornadas barriales organizadas por el municipio” y considera insuficiente la “información municipal disponible”. (se utilizó comillas para citar textualmente lo indicado por la interesada)

Análisis:

Observación no competente, pues la materia planteada excede las competencias del plan.

Conclusión: No se requiere pronunciamiento del Concejo Municipal.

CÓDIGO INTERNO: C20

NOMBRE SOLICIANTE: JUAN PABLO ALMAZORA, DIRECTOR PROYECTOS MALL PLAZA

FECHA RECEPCIÓN DE LA CARTA O CORREO: 31 de enero de 2020

IDDOC (INGRESOS OFICINA PARTE): No

HORA DE ENVIO (INGRESO MEDIO ELECTRÓNICO): 13 hrs 15 m

OBSERVACIÓN 1 C20 (TEMA: CRECIMIENTO URBANO / SUBTEMA: SUBIR ALTURA)

Síntesis Observación:

El interesado solicita se cree una zona especial para regular el área delimitada por las calles Avda. Los Carrera, Avda. Zañartu, Central Poniente y Binimelis, polígono que incluye la vía proyectada Freire Poniente, y la servidumbre perpetua a favor del municipio que corresponde a la prolongación de la calle Maipú Poniente. En dicha área se emplaza un centro comercial al que representa. El interesado plantea que las normas de la zona que propone, deben permitir el futuro desarrollo de las iniciativas de la empresa que representa, para lo que solicita se permita altura de edificación de 24 pisos para el uso residencial y 36 metros de altura para el uso de suelo comercial.

Como fundamentos, expone que la ubicación del predio está alejada de conjuntos residenciales que se pudieran ver afectados por esta altura de edificación superior a la propuesta. También indica que las características del área en que se emplaza el centro comercial justifican el tratamiento de zona distinta a su entorno. Por último, señala la posibilidad de descomprimir el crecimiento del centro hacia el sector Ribera Norte dando la capacidad de edificación que él propone al área en cuestión.

Análisis:

Observación competente fundada, en el marco de la imagen objetivo: La Imagen Objetivo considera el área como la extensión del centro comercial y Eje de Servicio Los Carrera hacia el río Biobío, lo cual es concordante con los objetivos del Plan Seccional Ribera Norte aprobado del año 2000. En el mismo contexto, la Imagen Objetivo propone que el sector tenga una imagen armónica entre las piezas urbanas que enmarcan el parque central, cuyo remate en el río Biobío está enmarcado por importantes obras públicas, tales como teatro Regional Biobío y memorial del terremoto del 27 de febrero. En este sentido, se ha resguardado que la altura del sector no supere la de estas importantes obras con el fin de que la imagen urbana sea coherente y de un marco reconocible al espacio público constituido por el Eje Bicentenario. Respecto a la mixtura de usos de suelo que propone, se señala que la propuesta de la Imagen Objetivo dispone para las áreas denominadas centralidades, en la que se inserta el área en cuestión, una gran diversidad de usos de suelo acorde a su condición de centralidad.

Conclusión: Se sugiere no acoger.

Al respecto, el Concejo Municipal resolvió no acoger la observación, según Acuerdo N° 226-46-2020-CE de fecha 22 de abril de 2020.

OBSERVACIÓN 2 C20 (TEMA: ESPACIO PÚBLICO Y USO DE SUELO / SUBTEMA: USOS DE SUELO)

Síntesis Observación:

En el mismo contexto de la observación 1, el interesado solicita que en esta zona se permita usos de suelo mixtos, incluyendo el residencial

Análisis:

Observación competente fundada, en el marco de la imagen objetivo: La propuesta de la Imagen Objetivo contempla áreas denominadas centralidades, en la que se inserta el área en cuestión. Estas son áreas en las que se permite la mayor diversidad de usos de suelo acorde a su condición de centralidad. En este sentido, se trataría de una observación no fundada, ya que lo solicitado está contemplado en la propuesta.

Conclusión: Se sugiere no acoger.

Al respecto, el Concejo Municipal resolvió no acoger la observación, según Acuerdo N° 244-47-2020-CE de fecha 27 de abril de 2020.

OBSERVACIÓN 3 C20

(TEMA: ESPACIO PÚBLICO Y USO DE SUELO / SUBTEMA: DUP)

Síntesis Observación:

El interesado solicita se elimine la declaratoria de utilidad pública que afecta a los terrenos destinados a la apertura de la calle Freire Poniente que afecta al predio de su representado, para conectar las calles Binimelis y calle de Servicio Costanera Cardenal Raúl Silva Henríquez.

Como fundamentos de su solicitud expone los bajos flujos actualmente atraídos hacia dicha vía.

Análisis:

Observación competente fundada, fuera del marco de la imagen objetivo: La prolongación de la calle Freire Poniente obedece objetivos funcionales en el contexto del soterramiento de la línea férrea, aspecto clave del Plan Seccional Ribera Norte. Por este motivo, los flujos vehiculares actuales no son fundamento para eliminar su declaratoria de utilidad pública. Por otro lado, los objetivos urbanísticos de dar continuidad espacial a la ciudad a través de vías estructurantes no se limitan a la consideración de los flujos vehiculares.

Conclusión: Se sugiere no acoger.

Al respecto, el Concejo Municipal resolvió no acoger la observación, según Acuerdo N° 237-B-46-2020-CE de fecha 22 de abril de 2020.

CÓDIGO INTERNO: C21

NOMBRE SOLICIANTE: CAMILO CARRASCO MEDINA

FECHA RECEPCIÓN DE LA CARTA O CORREO: 01 de febrero de 2020

IDDOC (INGRESOS OFICINA PARTE): No

HORA DE ENVÍO (INGRESO MEDIO ELECTRÓNICO): 19 hrs 08 m

OBSERVACIÓN 1 C21

Síntesis Observación:

El interesado señala que la propuesta se enmarca en la dinámica del crecimiento “mal llamado desarrollo, en la especulación y la acumulación de riqueza”, en síntesis, convirtiendo a la ciudad en una “ciudad de lujo”.

Análisis:

Observación no competente, pues la materia planteada excede las competencias del plan.

Conclusión: No se requiere pronunciamiento del Concejo Municipal.

OBSERVACIÓN 2 C21 (TEMA: VALORES AMBIENTALES / SUBTEMA: MEDIOAMBIENTE NATURAL)

Síntesis Observación:

El interesado indica que la propuesta no aborda la problemática medioambiental, excepto la destinación de áreas para parques comunales. Indica que no se considera la preservación de cuerpos de agua.

Análisis:

Observación competente fundada, fuera del marco de la imagen objetivo: La materia planteada no es parte de las propuestas que contiene la Imagen Objetivo para la modificación del Plan Regulador, motivo por el cual, no se cuenta con un estudio de Protección Ambiental, que es un requisito técnico para su desarrollo. Cabe hacer presente que esta programación temática se presentó al inicio del proceso de participación ciudadana en el mes de enero de 2018, fue consultado a la ciudadanía mediante encuesta aplicada en dicha oportunidad y que está publicada en la página web del municipio. Por otro lado, la propuesta implica importantes gravámenes para los propietarios afectados, por lo que, para asegurar su derecho a conocer las propuestas, el tema planteado podrá ser abordado en la siguiente modificación del Plan Regulador. Por último, se indica que la modificación 13° ya en vigencia, así como la modificación 14° en etapa de aprobación, abordan la protección de los cuerpos de agua.

Conclusión: Se sugiere no acoger.

Al respecto, el Concejo Municipal resolvió no acoger la observación, según Acuerdo N° 261-47-2020-CE de fecha 27 de abril de 2020.

OBSERVACIÓN 3 C21

Síntesis Observación:

El interesado indica que el plan regulador es de corte especista, aprofóbico y ecocida. Como fundamento indica que solo se preocupa del bienestar de los consumidores humanos, sin prestar consideración a la flora ni la fauna urbana, tales como canes callejeros, aves endémicas y nativas. Indica que no existe corredores ecológicos entre los cuerpos de agua.

Análisis:

Observación no competente, pues la materia planteada excede las competencias del plan.

Conclusión: No se requiere pronunciamiento del Concejo Municipal.

CÓDIGO INTERNO: C22

NOMBRE SOLICIANTE: ALEJANDRA MUÑOZ JUNTA DE VECINOS N° 7 CERRO AMARILLO

FECHA RECEPCIÓN DE LA CARTA O CORREO: 02 de febrero de 2020

IDDOC (INGRESOS OFICINA PARTE): No

HORA DE ENVIO (INGRESO MEDIO ELECTRÓNICO): 11 hrs 12 m

OBSERVACIÓN 1 C22 (TEMA: CRECIMIENTO URBANO / SUBTEMA: BAJAR ALTURA)

Síntesis Observación:

La interesada solicita que, para toda el área que abarca la Junta de Vecinos N° 7, incluida Avenida Los Cerrera, se establezca altura de 7 pisos. Como argumento indica los resultados de la consulta ciudadana sobre las alturas de edificación realizada por el Municipio por medios electrónicos. También señala las características patrimoniales del sector y la baja altura predominante de sus edificaciones.

Análisis:

Observación competente fundada, en el marco de la imagen objetivo: La Imagen objetivo tiene como Objetivo general reorientar el crecimiento de la ciudad:

- Fortaleciendo la identidad de sus barrios, al reconocer sus lugares y características de valor en las normas tales como altura máxima, espacios públicos, etc.
- Asegurando que los edificios que se construya en el futuro no impidan el asoleamiento de los espacios públicos y de las viviendas.
- Cuidando la armonía de la imagen urbana al poner límite a las alturas de los edificios que se construya a futuro.
- Asegurando la estabilidad del Plan regulador al corregir sus normas según las reglas de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

Uno de los elementos de la propuesta es la definición de una forma de los edificios, que pueda para proteger valores e identidad de barrio: las nuevas normas que regulan la forma de los futuros edificios deberán promover una mayor armonía de estos con el entorno, el espacio público y con la capacidad de crecimiento establecida.

Para definir esta forma, se utilizó 3 criterios objetivos de equilibrio, a saber:

i) Equilibrio con el entorno: se refiere a la armonía que se logre al integrar nuevas edificaciones en barrios existentes. Esta armonía se logrará en la medida que la forma de los nuevos edificios respete las características de los barrios existentes, tanto de sus edificaciones como de los predios. Este equilibrio se puede medir a través del índice de segmentación, e indica que tan integral puede ser el desarrollo del área.

ii) Equilibrio con el espacio público: se refiere a la armonía que debe existir entre la forma de las nuevas edificaciones y el espacio público que enfrentan. Esta armonía se mide dividiendo la altura de los edificios por el ancho de la calle. De acuerdo a la recomendación de Consejo Nacional de Desarrollo Urbano (CDNU). El resultado de esta división debe ser 1,5.

iii) Equilibrio con la capacidad de crecimiento: se refiere a la coherencia que exista entre la capacidad de edificación del predio y la densidad propuesta como límite de

crecimiento del área para promover un desarrollo sostenible. En otras palabras, la morfología de los edificios debe corresponder a la meta de crecimiento que se propone.

Como resultado, se tiene una propuesta que permite responder a la múltiple diversidad de las necesidades urbanas, contemplando un set de alturas de edificación para las distintas zonas según su rol y vocación, que es otro de los elementos de la propuesta.

En caso de Avenida Los Carrera, además de ser un corredor de transporte público, su ancho permite que en los terrenos que la enfrentan, se emplacen edificaciones de 12 pisos. Todo lo anterior, siguiendo los lineamientos de la Política Nacional de Desarrollo Urbano y del Concejo Nacional de Desarrollo Urbano.

No obstante, como resultado de la consulta ciudadana, y en base a un procedimiento explicitado en Anexo 1 del presente informe, se propuso al Concejo Municipal el ajuste de la limitación de altura en dos sectores de la siguiente forma:

- Eje Servicios Metropolitano, sector Camino a Penco: altura máxima 9 pisos.
- Eje Servicios Comunes, sectores Av. 21 de Mayo, Av. Pedro de Valdivia, Av. Collao: altura máxima 9 pisos.

La manera en que esta indicación se incorporó a los términos de desarrollo del Anteproyecto, surgió del Acuerdo del Concejo N° 221-46-2020-CE de fecha 22 de abril de 2020, adoptado respecto de la observación Código 4 C33.

Conclusión: se sugiere no acoger la propuesta de la interesada de limitar la altura a 7 pisos para toda el área que aborda la Junta de Vecinos N° 7, incluida Avenida Los Carrera.

Al respecto, el Concejo Municipal resolvió no acoger la observación, según Acuerdo N° 216-46-2020-CE de fecha 22 de abril de 2020.

OBSERVACIÓN 2 C22

Síntesis Observación:

La interesada solicita que la imagen objetivo incorpore el requerimiento de asoleamiento e la publicación MINVU “Estándares de Construcción sustentables para viviendas en Chile”. Como fundamento señala las necesidades bienestar térmico en las viviendas.

Análisis:

Observación no competente, pues la materia planteada excede las competencias del plan. El manual citado por la interesada se refiere al diseño de las viviendas, materia que no es competencia de los planes reguladores.

Conclusión: No se requiere pronunciamiento del Concejo Municipal.

CÓDIGO INTERNO: C23

NOMBRE SOLICIANTE: ALEJANDRA MUÑOZ

FECHA RECEPCIÓN DE LA CARTA O CORREO: 02 de febrero de 2020

IDDOC (INGRESOS OFICINA PARTE): No

HORA DE ENVÍO (INGRESO MEDIO ELECTRÓNICO): 11 hrs 12 m

OBSERVACIÓN 1 C23

(TEMA: CRECIMIENTO URBANO / SUBTEMA: BAJAR

ALTURA)

Síntesis Observación:

La interesada solicita que, para Avenida Arturo Prat, se establezca altura de 7 pisos. Como argumento indica que alturas mayores impedirán la contemplación de elementos del paisaje como el río Biobío, Cerro Chepe, etc.

Análisis:

Observación competente fundada, en el marco de la imagen objetivo: La Imagen objetivo tiene como Objetivo general reorientar el crecimiento de la ciudad:

- Fortaleciendo la identidad de sus barrios, al reconocer sus lugares y características de valor en las normas tales como altura máxima, espacios públicos, etc.
- Asegurando que los edificios que se construya en el futuro no impidan el asoleamiento de los espacios públicos y de las viviendas.
- Cuidando la armonía de la imagen urbana al poner límite a las alturas de los edificios que se construya a futuro.
- Asegurando la estabilidad del Plan regulador al corregir sus normas según las reglas de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

Uno de los elementos de la propuesta es la definición de una forma de los edificios, que pueda proteger valores e identidad de barrio: las nuevas normas que regulan la forma de los futuros edificios deberán promover una mayor armonía de estos con el entorno, el espacio público y con la capacidad de crecimiento establecida.

Para definir esta forma, se utilizó 3 criterios objetivos de equilibrio, a saber:

i) Equilibrio con el entorno: se refiere a la armonía que se logre al integrar nuevas edificaciones en barrios existentes. Esta armonía se logrará en la medida que la forma de los nuevos edificios respete las características de los barrios existentes, tanto de sus edificaciones como de los predios. Este equilibrio se puede medir a través del índice de segmentación, e indica que tan integral puede ser el desarrollo del área.

ii) Equilibrio con el espacio público: se refiere a la armonía que debe existir entre la forma de las nuevas edificaciones y el espacio público que enfrentan. Esta armonía se mide dividiendo la altura de los edificios por el ancho de la calle. De acuerdo a la recomendación de Consejo Nacional de Desarrollo Urbano (CDNU). El resultado de esta división debe ser 1,5.

iii) Equilibrio con la capacidad de crecimiento: se refiere a la coherencia que exista entre la capacidad de edificación del predio y la densidad propuesta como límite de crecimiento del área para promover un desarrollo sostenible. En otras palabras, la morfología de los edificios debe corresponder a la meta de crecimiento que se propone.

Como resultado, se tiene una propuesta que permite responder a la múltiple diversidad de las necesidades urbanas, contemplando un set de alturas de edificación para las distintas zonas según su rol y vocación, que es otro de los elementos de la propuesta.

En caso de Avenida Prat, además de ser un corredor de transporte público, su ancho permite que en los terrenos que la enfrentan, se emplacen edificaciones de 12 pisos. Todo

lo anterior, siguiendo los lineamientos de la Política Nacional de Desarrollo Urbano y del Concejo Nacional de Desarrollo Urbano.

No obstante, como resultado de la consulta ciudadana, y en base a un procedimiento explicitado en Anexo 1 del presente informe, se propuso al Concejo Municipal el ajuste de la limitación de altura en dos sectores de la siguiente forma:

- Eje Servicios Metropolitano, sector Camino a Penco: altura máxima 9 pisos.
- Eje Servicios Comunales, sectores Av. 21 de Mayo, Av. Pedro de Valdivia, Av. Collao: altura máxima 9 pisos.

La manera en que esta indicación se incorporó a los términos de desarrollo del Anteproyecto, surgió del Acuerdo del Concejo N° 221-46-2020-CE de fecha 22 de abril de 2020, adoptado respecto de la observación Código 4 C33.

Conclusión: se sugiere no acoger la propuesta de la interesada de limitar la altura a 7 pisos para toda Avenida Arturo Prat.

Al respecto, el Concejo Municipal resolvió no acoger la observación, según Acuerdo N° 217-46-2020-CE de fecha 22 de abril de 2020.

OBSERVACIÓN 2 C23

Síntesis Observación:

La interesada solicita que la imagen objetivo incorpore el requerimiento de asoleamiento e la publicación MINVU “Estándares de Construcción sustentables para viviendas en Chile”. Como fundamento señala las necesidades bienestar térmico en las viviendas.

Análisis:

Observación no competente, pues la materia planteada escapa a las competencias del plan. El manual citado por la interesada se refiere el diseño de las viviendas, materia que no es competencia de los planes reguladores.

Conclusión: No se requiere pronunciamiento del Concejo Municipal.

CÓDIGO INTERNO: C24

NOMBRE SOLICIANTE: PAULINA ESPINOSA

FECHA RECEPCIÓN DE LA CARTA O CORREO: 02 de febrero de 2020

IDDOC (INGRESOS OFICINA PARTE): No

HORA DE ENVÍO (INGRESO MEDIO ELECTRÓNICO): 17 hrs 44 m

OBSERVACIÓN 1 C24 (TEMA: VALORES AMBIENTALES / SUBTEMA: MEDIOAMBIENTE NATURAL)

Síntesis Observación:

La interesada solicita que no se construya en las riberas del río Andalién. Como fundamentos señala lo siguiente:

- Al construir las llanuras de inundación del río, la población queda expuesta a riesgo de inundación
- Indica que la “ordenanza publicada” señala que, para predio en riesgo de inundación, se debe remitir a artículo 77, del Plan siendo que éste solo contiene hasta el artículo 74
- El ministerio de Bienes Nacionales no ha fijado el límite del cauce
- Indica los aportes que puede recoger el municipio del concurso internacional de ideas de intervención en el río Andalien

Análisis:

Observación competente fundada fuera del marco de la imagen objetivo: La materia planteada no es parte de las propuestas que contiene la Imagen Objetivo para la modificación del Plan Regulador, motivo por el cual, no se cuenta con un estudio de Protección Ambiental, que es un requisito técnico para su desarrollo. Cabe hacer presente que esta programación temática se presentó al inicio del proceso de participación ciudadana en el mes de enero de 2018, fue consultado a la ciudadanía mediante encuesta aplicada en dicha oportunidad y que está publicada en la página web del municipio. De esta manera, el tema planteado podrá ser abordado en la siguiente modificación del Plan Regulador en el que se podrá incorporar los aportes surgidos en el concurso de ideas del cual ese Municipio participó como jurado.

No obstante, se señala que la edificación en zonas de riesgo está regulada por el artículo 2.1.17 de la OGUC donde se indica procedimiento para mitigar los riesgos, en base a sus identificaciones en los planes reguladores. Efectivamente, de acuerdo al Plan Regulador vigente, la zona del valle del Andalién esta afecta a riesgo de inundación. Cabe hacer presente que el capítulo de riesgos del Plan regulador es el Capítulo VII y contiene los artículos 66 al 74. Dicho plan establece una faja de restricción a la edificación en las zonas ribereñas en su artículo 17, letra j). Con el fin de preservar el acceso de las personas a los cuerpos de agua, el plan regulador declara de utilidad pública las zonas ribereñas. (artículo 26 de la Ordenanza Local del Plan Regulador)

Conclusión: se sugiere no acoger.

Al respecto, el Concejo Municipal resolvió no acoger la observación, según Acuerdo N° 262-47-2020-CE de fecha 27 de abril de 2020.

CÓDIGO INTERNO: C25

NOMBRE SOLICIANTE: FRANCO QUIDEL MORA

FECHA RECEPCIÓN DE LA CARTA O CORREO: 02 de febrero de 2020

IDDOC (INGRESOS OFICINA PARTE): No

HORA DE ENVIO (INGRESO MEDIO ELECTRÓNICO): 20 hrs 42 m

OBSERVACIÓN 1 C25 (TEMA: ESPACIO PÚBLICO Y USO DE SUELO / SUBTEMA: PROTECCIÓN COLEGIOS)

Síntesis Observación:

El interesado solicita se cree una zona destinada a reconocer el equipamiento educacional.

Como argumento indica que, dado que los predios en que se emplaza los colegios no se diferencian de la zona circundante donde se emplazan, y dado que, por lo general se trata de grandes predios, estos están expuestos a presiones de expulsión, lo que implica una pérdida de patrimonio para el centro de la ciudad. Alude como ejemplo la acción propuesta en la imagen objetivo para la manzana donde se emplaza en Liceo Enrique Molina que la reconoce como equipamiento cultura. Así mismo, indica como ejemplo el reconocimiento de los campus universitarios que están regulados por la zona E2.

Análisis:

Observación competente fundada, fuera del marco de la imagen objetivo: Uno de los elementos de la Imagen Objetivo es el Aumento en la dotación de espacios públicos y equipamientos, acción que consiste en establecer áreas para crear, a futuro equipamiento, parques y espacios peatonales, y que permitan servir a un mayor número de habitantes. La propuesta del interesado y los argumentos expuestos son concordantes con este objetivo, por tanto, se considera que esta observación puede ser incorporada estableciendo una zonificación propia para los establecimientos educacionales más relevantes, aspecto que puede ser desarrollado de forma participativa en la etapa de anteproyecto.

Conclusión: Se sugiere acoger.

Al respecto, el Concejo Municipal resolvió acoger la observación, según Acuerdo N° 250-47-2020-CE de fecha 27 de abril de 2020.

OBSERVACIÓN 2 C25

Síntesis Observación:

El interesado señala estar de acuerdo con “congelar permisos de edificación”, con que “el concejal Emilio Armstrong debe inhabilitarse”, señala haber participado de las “jornadas barriales organizadas por el municipio” y considera regular la “información municipal disponible”. (se utilizó comillas para citar textualmente lo indicado por el interesado)

Análisis:

Observación no competente, pues la materia planteada excede las competencias del plan.

Conclusión: No se requiere pronunciamiento del Concejo Municipal.

CÓDIGO INTERNO: C26

NOMBRE SOLICIANTE: CLAUDIA ARRIAGADA PARRA

FECHA RECEPCIÓN DE LA CARTA O CORREO: 02 de febrero de 2020

IDDOC (INGRESOS OFICINA PARTE): No

HORA DE ENVÍO (INGRESO MEDIO ELECTRÓNICO): 21 hrs 38 m

OBSERVACIÓN 1 C26 (TEMA: CRECIMIENTO URBANO / SUBTEMA: BAJAR ALTURA)

Síntesis Observación:

La interesada señala que la altura de 7 pisos para el sector de plaza Condell sigue siendo muy alto, dada la existencia de establecimientos educacionales en el sector, las que se vería afectados por las sombras de los nuevos edificios, y por los efectos que surjan durante el proceso de construcción.

Análisis:

Observación competente fundada, en el marco de la imagen objetivo: La Imagen objetivo tiene como Objetivo general reorientar el crecimiento de la ciudad:

- Fortaleciendo la identidad de sus barrios, al reconocer sus lugares y características de valor en las normas tales como altura máxima, espacios públicos, etc.
- Asegurando que los edificios que se construya en el futuro no impidan el asoleamiento de los espacios públicos y de las viviendas.
- Cuidando la armonía de la imagen urbana al poner límite a las alturas de los edificios que se construya a futuro.
- Asegurando la estabilidad del Plan Regulador al corregir sus normas según las reglas de la Ley General de Urbanismo y Construcciones

Uno de los elementos de la propuesta es la definición de una forma de los edificios, que pueda proteger valores e identidad de barrio: las nuevas normas que regulan la forma de los futuros edificios deberán promover una mayor armonía de estos con el entorno, el espacio público y con la capacidad de crecimiento establecida.

Para definir esta forma, se utilizó 3 criterios objetivos de equilibrio, a saber:

i) Equilibrio con el entorno: se refiere a la armonía que se logre al integrar nuevas edificaciones en barrios existentes. Esta armonía se logrará en la medida que la forma de los nuevos edificios respete las características de los barrios existentes, tanto de sus edificaciones como de los predios. Este equilibrio se puede medir a través del índice de segmentación, e indica que tan integral puede ser el desarrollo del área.

ii) Equilibrio con el espacio público: se refiere a la armonía que debe existir ente la forma de las nuevas edificaciones y el espacio público que enfrentan. Esta armonía se mide dividiendo la altura de los edificios por el ancho de la calle. De acuerdo a la recomendación de Consejo Nacional de Desarrollo Urbano (CDNU). El resultado de esta división debe ser 1,5.

iii) Equilibrio con la capacidad de crecimiento: se refiere a la coherencia que exista entre la capacidad de edificación del predio y la densidad propuesta como límite de crecimiento del área para promover un desarrollo sostenible. En otras palabras, la morfología de los edificios debe corresponder a la meta de crecimiento que se propone.

Como resultado, se tiene una propuesta permite responder a la múltiple diversidad de las necesidades urbanas, contemplando un set alturas de edificación para las distintas zonas según su rol y vocación, que es otro de los elementos de la propuesta. La limitación de alturas sumado al conjunto de normas urbanísticas tales como, distanciamientos, coeficiente ocupación de los pisos superiores se considera suficiente para proteger los colegios respecto de asegurar el asoleamiento.

Por último, y porque fue uno de sus objetivos, se considera que las alturas propuestas, junto con el conjunto de normas que regulan la morfología de los edificios y que serán

desarrolladas en detalle en la etapa de anteproyecto, aseguran el adecuado asoleamiento en las edificaciones circundantes.

En todo caso se aclara que el frente inmediato de las calles hacia Plaza Condell se propone con altura de 5 Pisos.

No obstante, como resultado de la consulta ciudadana, y en base a un procedimiento explicitado en Anexo 1 del presente informe, se propuso al Concejo Municipal el ajuste de la limitación de altura en dos sectores de la siguiente forma:

- Eje Servicios Metropolitano, sector Camino a Penco: altura máxima 9 pisos.
- Eje Servicios Comunes, sectores Av. 21 de Mayo, Av. Pedro de Valdivia, Av. Collao: altura máxima 9 pisos.

La manera en que esta indicación se incorporó a los términos de desarrollo del Anteproyecto, surgió del Acuerdo del Concejo N° 221-46-2020-CE de fecha 22 de abril de 2020, adoptado respecto de la observación Código 4 C33.

Conclusión: Se sugiere no acoger la propuesta de bajar a menos de 7 pisos la altura en sector Plaza Condell.

Al respecto, el Concejo Municipal resolvió no acoger la observación, según Acuerdo N° 218-46-2020-CE de fecha 22 de abril de 2020.

CÓDIGO INTERNO: C27

NOMBRE SOLICIANTE: RORY FARFAN ULLOA

FECHA RECEPCIÓN DE LA CARTA O CORREO: 02 de febrero de 2020

IDDOC (INGRESOS OFICINA PARTE): No

HORA DE ENVÍO (INGRESO MEDIO ELECTRÓNICO): 21 hrs 26 m

OBSERVACIÓN 1 C27

Síntesis Observación:

Los interesados indican que la restricción de altura que se ha usado en el mundo ha tenido como consecuencia un freno a la oferta de viviendas, y por consiguiente un aumento del precio de venta, lo que genera mayores grados de segregación social en la ciudad, dado que limita el acceso a la vivienda de los grupos socioeconómicos de menor poder adquisitivo. Esta misma situación puede conducir al abandono del centro histórico y comercial.

Análisis:

Observación no competente, pues la materia planteada excede las competencias del plan.

Conclusión: No se requiere pronunciamiento del Concejo Municipal

OBSERVACIÓN 2 C27 (TEMA: **CRECIMIENTO URBANO** / SUBTEMA: **DENSIFICACIÓN**)

Síntesis Observación:

Los interesados cuestionan que la propuesta de limitación de altura tenga el atributo de sostenibilidad urbana, dado que apunta a reducir la densidad residencial en el centro, lo que en su opinión no aporta a la construcción de un modelo compacto de ocupación de suelo. Indica una serie de aspectos negativos que se derivan del crecimiento urbano cuando carece del atributo de sostenibilidad.

Análisis:

Observación competente fundada, en el marco de la imagen objetivo: Al respecto se indica que la propuesta se basa en una estimación de la cantidad de nuevas viviendas que se podrá crear en el centro bajo las normas propuestas, en base a lo cual se estima que se podría duplicar la población actual en dicho polígono. Por tanto, la propuesta asigna al territorio una capacidad para albergar un crecimiento del 100% de la población actualmente residente.

Lo señalado en el párrafo anterior da cuenta de que la propuesta no impide la densificación el polígono centro. Por otro lado, la tendencia de las personas a elegir residir en zonas periféricas se ha verificado en los último 40 años que el plan regulador ha permitido altura libre de edificación en el centro, por tanto, la altura libre no ha conducido a disminuir los niveles de suburbanización o de congestión vehicular.

Conclusión: Se sugiere no acoger.

Al respecto, el Concejo Municipal resolvió no acoger la observación, según Acuerdo N° 203-45-2020-CE de fecha 20 de abril de 2020.

OBSERVACIÓN 3 C27 (TEMA: CRECIMIENTO URBANO / SUBTEMA: SUBIR ALTURA)

Síntesis Observación:

El interesado sugiere mejorar índices de asoleamiento mediante limitaciones a la morfología de edificios, tales como retranqueo sin afectar la capacidad de densificar a través de la limitación de altura. Señala la necesidad de complementar la dotación de áreas verdes.

Análisis:

Observación competente fundada, en el marco de la imagen objetivo: Los aspectos señalados están incorporados en las propuestas de Imagen Objetivo, por tanto, su consideración no conducirá a modificaciones de la Imagen Objetivo.

Conclusión: Se sugiere no acoger.

Al respecto, el Concejo Municipal resolvió no acoger la observación, según Acuerdo N° 227-46-2020-CE de fecha 22 de abril de 2020.

OBSERVACIÓN 4 C27 (TEMA: CRECIMIENTO URBANO / SUBTEMA: SUBIR ALTURA)

Síntesis Observación:

En lo concreto, propone que Freire mantenga una misma altura en toda su extensión, para mantener una imagen urbana coherente. Propone un límite de 12 pisos y la condición de

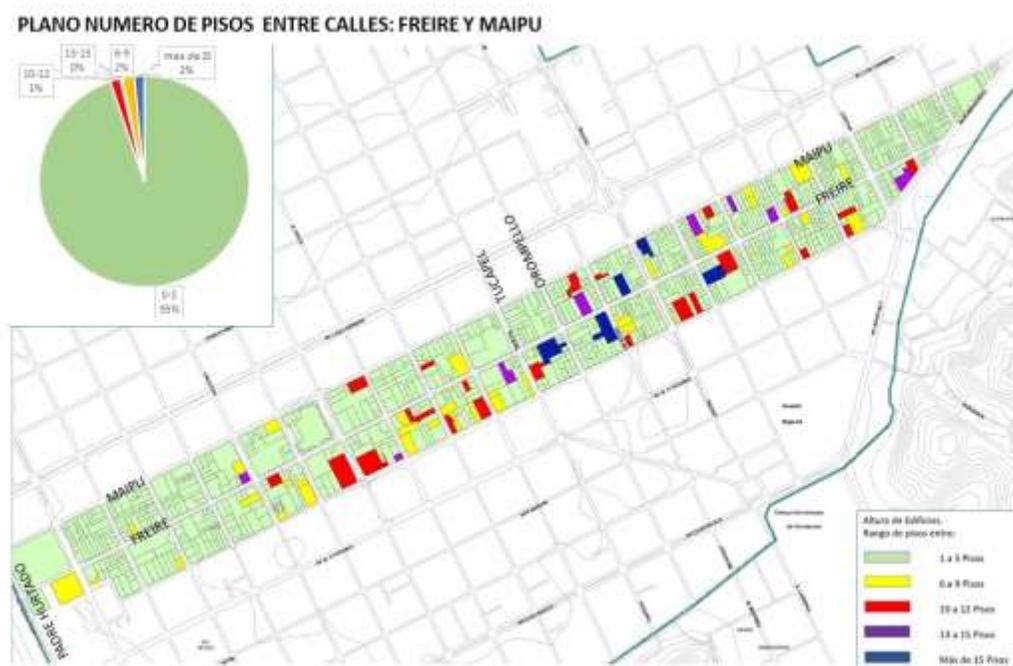
eje de servicio residencial. Específicamente solicita se mantenga esta condición en el tramo de Freire entre Tucapel y Orompello, que según la imagen objetivo corresponde a un eje peatonal, con altura de 5 pisos. Propone se establezca como incentivo mayores alturas a proyectos que contemplen usos de suelo comercial en primer piso y vivienda en los restantes, mientras se mantenga la relación entre su altura y el ancho de la calle en el factor 1,5. Mediante imágenes muestra que una altura de 12 pisos generaría menor segmentación en el tejido de la manzana.

Señala como dato, varios proyectos de más de 20 pisos en construcción en las cercanías, así como su rol de vía de transporte público. Como fundamento, el interesado señala, que limitar la altura a 5, 7 y 9 pisos en el área central contribuirán a segmentar más el tejido urbano. Asimismo, señala que restringir la altura a de la manera señalada en cuadras donde ya hay proyectos ejecutados o en desarrollo de 20 pisos, interrumpiría la transformación de áreas en piezas urbanas densificadas. En base lo señalado, solicita que en las cuadras en que ya se verifica un proceso de densificación avanzado, se proponga límites más cercanos al promedio de altura generado, para promover un proceso continuo de transformación.

Análisis:

Observación competente fundada, en el marco de la imagen objetivo: Se analizó las alturas predominantes en calle Freire, y específicamente en la cuadra entre Tucapel y Orompello, con lo que se demuestra que el grado de consolidación de un estado densificado no se verifica, siendo la edificación bajo 5 pisos la más presente. En este sentido, a pesar de las intervenciones puntuales con edificios de altura mayor a 15 pisos, la altura propuesta por la Imagen Objetivo permitirá equilibrar la relación entre lo existente y las nuevas edificaciones que se ejecute a futuro. En la etapa de anteproyecto, se aportará mayo cantidad de datos al respecto.

Se incluye carta de análisis en base a datos de la Dirección de Obras.



Conclusión: Se sugiere no acoger

Al respecto, el Concejo Municipal resolvió no acoger la observación, según Acuerdo N° 228-46-2020-CE de fecha 22 de abril de 2020.

CÓDIGO INTERNO: C28

NOMBRE SOLICIANTE: ERNESTINA GATICA FUENTES, POR COORDINACIÓN PEDRO DEL RÍO ZAÑARTU Y JUNTA DE VECINOS N° 5 PEDRO DEL RIO ZAÑARTU

FECHA RECEPCIÓN DE LA CARTA O CORREO: 02 de febrero de 2020

IDDOC (INGRESOS OFICINA PARTE): No

HORA DE ENVÍO (INGRESO MEDIO ELECTRÓNICO): 21 hrs 40 m

CÓDIGO INTERNO: C29

NOMBRE SOLICIANTE: ERNESTINA GATICA FUENTES, POR COORDINACION PEDRO DEL RIO ZAÑARTU Y JUNTA DE VECINOS N° 5 PEDRO DEL RIO ZAÑARTU

FECHA RECEPCIÓN DE LA CARTA O CORREO: 02 de febrero de 2020

IDDOC (INGRESOS OFICINA PARTE): No

HORA DE ENVIO (INGRESO MEDIO ELECTRÓNICO): 23 hrs 12 m

Se trata de 2 Correos electrónicos C28 y C29 de idéntico contenido

OBSERVACIÓN 1 C28/C29 (TEMA: VALORES AMBIENTALES / SUBTEMA: MEDIOAMBIENTE NATURAL)

Síntesis Observación:

La interesada indica que se debe valorizar el cerro chepe, su entorno y su humedal como hito patrimonial, arqueológico, ambiental, social, histórico y cultural.

Análisis:

Observación competente fundada, en el marco de la imagen objetivo: En lo que compete al Plan Regulador, la presente propuesta declara de utilidad pública con destino Parque Comunal el Cerro Chepe y Humedal Cerro Chepe a Parque, con el fin proteger sus valores patrimoniales y naturales. De esta manera, la observación no conducirá a cambios en la Imagen Objetivo.

Conclusión: Se sugiere no acoger.

Al respecto, el Concejo Municipal resolvió no acoger la observación, según Acuerdo N° 271-49-2020-CE de fecha 29 de abril de 2020.

OBSERVACIÓN 2 C28/C29

Síntesis Observación:

La interesada indica que, mediante normativas territoriales se debe evitar proyectos invasivos a la estructura del cerro Chepe y su humedal, como el túnel ferroviario proyectado, que se realizaría mediante tronaduras.

Análisis:

Observación no competente, pues la materia planteada excede las competencias del plan. En el caso de los trazados de la vía férrea, esta corresponde a los trazados contemplados en el uso de suelo Infraestructura previsto en artículo 2.1.29 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, la que indica que “los trazados de infraestructura se entenderán siempre admitidos y se sujetarán a las disposiciones que establezcan los organismos competentes”. Por otro lado, la ejecución de proyectos debe regirse entre otras, por la ley 19.300 sobre Bases del Medioambiente

Conclusión: No se requiere pronunciamiento del Concejo Municipal

OBSERVACIÓN 3 C28/C29

Síntesis Observación:

La interesada indica que se debe generar programas de saneamiento ambiental, que contemplen la reforestación del cerro con especies nativas, evitar la formación de microbasurales y acopio de escombros. Propone que se implemente puntos de acopio de residuos lejos del cerro, se levante residuos y se haga campañas de educación ambiental. Propone que se incorpore a la comunidad para el diseño de estas iniciativas.

Análisis:

Observación no competente, pues la materia planteada excede las competencias del plan.

Conclusión: No se requiere pronunciamiento del Concejo Municipal

OBSERVACIÓN 4 C28/C29

Síntesis Observación:

La interesada indica que se debe implementar el Cerro Chepe como un punto turístico, implementando obras de paisajismo, reconstrucción el mirador, construcción de senderos y lugares de descanso. Propone que, en la falda del cerro, se construya un mirador con acceso vehicular desde la Avda. Costanera. Propone que se incorpore a la comunidad para el diseño de estas iniciativas.

Análisis:

Observación no competente, pues la materia planteada excede las competencias del plan, esto es, el desarrollo de iniciativas de inversión.

Conclusión: No se requiere pronunciamiento del Concejo Municipal

OBSERVACIÓN 5 C28/C29

Síntesis Observación:

La interesada indica que a Concepcion le falta una conectividad peatonal hacia el Rio Biobío. Propone se implemente corredores peatonales ecológicos, señalando sus beneficios y aportes. Como ruta propone el sector donde se ubica la cancha Pedro del Rio, en su cruce sobre la Avda. Costanera hacia el Parque ribereño. Propone que la Avda. Costanera se eleve para acercar la ciudad al rio. Indica las malas condiciones de la pasarela peatonal existente en el sector. Por último, propone que se contemple estaciones de descanso con vegetación que favorezca la flora y fauna nativa.

Análisis:

Observación no competente, pues se refiere a temas que exceden el ámbito de competencia del plan, esto es, el desarrollo de iniciativas de inversión, específicamente el diseño de soluciones peatonales.

Conclusión: No se requiere pronunciamiento del Concejo Municipal

OBSERVACIÓN 6 C28/C29 (TEMA: CRECIMIENTO URBANO / SUBTEMA: BAJAR ALTURA)

Síntesis Observación:

La interesada indica que la altura de edificación máxima para la ciudad debe ser de 5 pisos. Como fundamento, señala que esta altura de edificación permite prevenir el hacinamiento, respetar la privacidad de las personas, asoleamiento, y disminuir la presión de uso sobre los servicios sanitarios.

Análisis:

Observación competente fundada, en el marco de la imagen objetivo: La Imagen objetivo tiene como Objetivo general reorientar el crecimiento de la ciudad:

- Fortaleciendo la identidad de sus barrios, al reconocer sus lugares y características de valor en las normas tales como altura máxima, espacios públicos, etc.
- Asegurando que los edificios que se construya en el futuro no impidan el asoleamiento de los espacios públicos y de las viviendas.
- Cuidando la armonía de la imagen urbana al poner límite a las alturas de los edificios que se construya a futuro.
- Asegurando la estabilidad del Plan Regulador al corregir sus normas según las reglas de la Ley General de Urbanismo y Construcciones

Uno de los elementos de la propuesta es la definición de una forma de los edificios, que pueda proteger valores e identidad de barrio: las nuevas normas que regulan la forma de los futuros edificios deberán promover una mayor armonía de estos con el entorno, el espacio público y con la capacidad de crecimiento establecida.

Para definir esta forma, se utilizó 3 criterios objetivos de equilibrio, a saber:

i) Equilibrio con el entorno: se refiere a la armonía que se logre al integrar nuevas edificaciones en barrios existentes. Esta armonía se logrará en la medida que la forma de los nuevos edificios respete las características de los barrios existentes, tanto de sus edificaciones como de los predios. Este equilibrio se puede medir a través del índice de segmentación, e indica que tan integral puede ser el desarrollo del área.

ii) Equilibrio con el espacio público: se refiere a la armonía que debe existir ente la forma de las nuevas edificaciones y el espacio público que enfrentan. Esta armonía se

mide dividiendo la altura de los edificios por el ancho de la calle. De acuerdo a la recomendación de Consejo Nacional de Desarrollo Urbano (CDNU). El resultado de esta división debe ser 1,5.

iii) Equilibrio con la capacidad de crecimiento: se refiere a la coherencia que exista entre la capacidad de edificación del predio y la densidad propuesta como límite de crecimiento del área para promover un desarrollo sostenible. En otras palabras, la morfología de los edificios debe corresponder a la meta de crecimiento que se propone.

Como resultado, se tiene una propuesta que permite responder a la múltiple diversidad de las necesidades urbanas, contemplando un set de alturas de edificación para las distintas zonas según su rol y vocación, que es otro de los elementos de la propuesta.

No obstante, como resultado de la consulta ciudadana, y en base a un procedimiento explicitado en Anexo 1 del presente informe, se propuso al Concejo Municipal el ajuste de la limitación de altura en dos sectores de la siguiente forma:

- Eje Servicios Metropolitano, sector Camino a Penco: altura máxima 9 pisos.
- Eje Servicios Comunales, sectores Av. 21 de Mayo, Av. Pedro de Valdivia, Av. Collao: altura máxima 9 pisos.

La manera en que esta indicación se incorporó a los términos de desarrollo del Anteproyecto, surgió del Acuerdo del Concejo N° 221-46-2020-CE de fecha 22 de abril de 2020, adoptado respecto de la observación Código 4 C33.

Conclusión: Se sugiere no acoger limitar la altura en todas las zonas a 5 pisos.

Al respecto, el Concejo Municipal resolvió no acoger la observación, según Acuerdo N° 219-46-2020-CE de fecha 22 de abril de 2020.

OBSERVACIÓN 7 C28/C29

Síntesis Observación:

La interesada indica que la altura de edificación máxima que propone de 5 pisos, debe aplicar a los proyectos ya presentados a tramitación o recientemente aprobados.

Análisis:

Observación no competente, pues se refiere a temas que exceden el ámbito de competencia del plan, esto es la postergación de permisos prevista en artículo 117° de la LGUC.

Conclusión: No se requiere pronunciamiento del Concejo Municipal

OBSERVACIÓN 8 C28/C29

Síntesis Observación:

La interesada indica que mediante ordenanzas y programas municipales se debe ofrecer soluciones habitacionales sociales reales para los habitantes del territorio donde se ejecute proyectos. Señala que las viviendas que ofrecen las empresas inmobiliarias, no está al alcance de muchas familias, lo que crea discriminación social en la ciudad.

Análisis:

Observación no competente, pues se refiere a temas que exceden el ámbito de competencia del plan.

Conclusión: No se requiere pronunciamiento del Concejo Municipal

OBSERVACIÓN 9 C28/C29

Síntesis Observación:

La interesada indica que a Concepción le falta habilitar el Parque Costanera. Indica que el parque debe ser sanitizado, crear un acceso peatonal, un corredor ecológico. Indica una serie de mejoras necesarias a la infraestructura del parque. Propone que en los terrenos al interior de los lazos del puente Llacolén se construya equipamiento deportivo de alta competencia para la práctica del skate.

Análisis:

Observación no competente, pues se refiere a temas que exceden el ámbito de competencia del plan, esto es, el desarrollo de iniciativas de inversión.

Conclusión: No se requiere pronunciamiento del Concejo Municipal

OBSERVACIÓN 10 C28/C29 (TEMA: VALORES AMBIENTALES / SUBTEMA: PATRIMONIO)

Síntesis Observación:

La interesada indica que a Concepción le falta reconocer el barrio Pedro del Río Zañartu como barrio histórico y patrimonial. Como fundamentos indica la existencia de hitos históricos y arquitectónicos existentes en el barrio. Indica que debe haber programas de fortalecimiento y restauración de barrios patrimoniales, que se proteja la tipología arquitectónica.

Análisis:

Observación competente fundada fuera del marco de la imagen objetivo: La materia planteada no es parte de las propuestas que contiene la Imagen Objetivo para la modificación del Plan Regulador, motivo por el cual, no se cuenta con un estudio normativo de Valoración Patrimonial, que es un requisito técnico para su desarrollo. Cabe hacer presente que esta programación temática se presentó al inicio del proceso de participación ciudadana en el mes de enero de 2018, fue consultado a la ciudadanía mediante encuesta aplicada en dicha oportunidad y que está publicada en la página web del municipio. Dado que acoger esta propuesta implica efectos relevantes sobre las propiedades particulares, los cuales son desconocidos por los interesados, no se considera adecuado incorporar esta materia a la presente Imagen Objetivo, dado que se vulneraría el principio de una participación ciudadana oportuna en este ámbito. De esta manera, el tema planteado podrá ser abordado en la siguiente modificación del Plan Regulador.

Conclusión: Se sugiere no acoger.

Al respecto, el Concejo Municipal resolvió no acoger la observación, según Acuerdo N° 275-49-2020-CE de fecha 29 de abril de 2020.

OBSERVACIÓN 11 C28/C29 (TEMA: ESPACIO PÚBLICO Y USO DE SUELO / SUBTEMA: USOS DE SUELO)

Síntesis Observación:

La interesada indica que se debe definir los usos de suelo del sector Pedro del Río Zañartu, manteniendo las condiciones originales del barrio, restringiendo el uso de suelo para industria, comercio y oficina.

Análisis:

Observación competente fundada, en el marco de la imagen objetivo: Respecto de la observación se indica que, la Política Nacional de Desarrollo Urbano señala que se debe promover la cercanía entre lugares de trabajo y la vivienda. Por este motivo, los usos de suelo de las áreas residenciales deben contemplar actividades que complementen la residencia. En todo caso, se indica que en el territorio comunal se prohíbe el desarrollo de actividades molestas o contaminantes.

Conclusión: se sugiere no acoger

Al respecto, el Concejo Municipal resolvió no acoger la observación, según Acuerdo N° 245-47-2020-CE de fecha 27 de abril de 2020.

OBSERVACIÓN 12 C28/C29 (TEMA: ESPACIO PÚBLICO Y USO DE SUELO / SUBTEMA: VIALIDAD)

Síntesis Observación:

La interesada indica que no se debe ensanchar ni cambiar el nombre de las calles al interior del Barrio Pedro del Río Zañartu, como en el caso la vía del mismo nombre, que hoy se llama Los Carrera Poniente. Indica que los trazados viales deben ser analizados en conjunto con los residentes, para prevenir efectos negativos, citando como ejemplo negativo el estudio del soterramiento de la línea férrea. Como fundamento, indica que estas acciones conducen a la pérdida de identidad del Barrio.

Análisis:

Observación competente fundada, fuera de la imagen objetivo: La materia planteada no es parte de las propuestas que contiene la Imagen Objetivo para la modificación del Plan Regulador, motivo por el cual, no se cuenta con un estudio de Capacidad Vial, que es un requisito técnico para su desarrollo. Cabe hacer presente que esta programación temática se presentó al inicio del proceso de participación ciudadana en el mes de enero de 2018, fue consultado a la ciudadanía mediante encuesta aplicada en dicha oportunidad y que está publicada en la página web del municipio. Por último, se indica que el Plan Regulador no tiene competencia para definir el nombre de las calles.

Conclusión: Se sugiere no acoger.

Al respecto, el Concejo Municipal resolvió no acoger la observación, según Acuerdo N° 254-47-2020-CE de fecha 27 de abril de 2020.

OBSERVACIÓN 13 C28/C29 (TEMA: VALORES AMBIENTALES / SUBTEMA: MEDIOAMBIENTE NATURAL)

Síntesis Observación:

La interesada indica a Concepcion le falta rescatar y valorizar el humedal Cerro Chepe. Indica que se debe informar a la comunidad de su existencia, retirar escombros y basura que lo contaminan, implementar un programa de restauración del ecosistema para los humedales y lagunas del territorio. Indica que los terrenos en que se emplazan los cuerpos de agua deben ser destinados como bienes comunes y de interés público. Indica que se debe incorporar al mapa el paleo cauce Comunal.

Análisis:

Observación competente fundada, en el marco de la imagen objetivo: En lo que compete al Plan Regulador, la presente propuesta declara de utilidad pública con destino Parque Comunal el Cerro Chepe y Humedal Cerro Chepe a Parque, con el fin proteger sus valores patrimoniales y naturales. De esta manera, la observación no conducirá a cambios en la Imagen Objetivo.

Conclusión: Se sugiere no acoger.

Al respecto, el Concejo Municipal resolvió no acoger la observación, según Acuerdo N° 272-49-2020-CE de fecha 29 de abril de 2020.

OBSERVACIÓN 14 C28/C29

Síntesis Observación:

La interesada indica que a Concepcion le falta implementar canchas deportivas, áreas verdes y recreativas en las poblaciones de Pedro del Rio Zañartu. Señala que estos espacios deben ser identificados colectivamente. Indica que se debe implementar estos espacios adecuadamente y que los existentes deben ser mejorados y enfocados a toda la comunidad.

Análisis:

Observación no competente, pues se refiere a temas que exceden el ámbito de competencia del plan, esto es, el desarrollo de iniciativas de inversión.

Conclusión: No se requiere pronunciamiento del Concejo Municipal

OBSERVACIÓN 15 C28/C29 (TEMA: ESPACIO PÚBLICO Y USO DE SUELO / SUBTEMA: ESPACIO PÚBLICO)

Síntesis Observación:

La interesada indica que se debe conservar el retazo de equipamiento comunitario ubicado en Temístocles Rojas definido en plan Ribera Norte como equipamiento. Indica que debe ser implementado como equipamiento deportivos y centro de acopio para reciclaje.

Análisis:

Observación competente fundada, en el marco de la imagen objetivo: En los que compete al Plan Regulador, la Imagen Objetivo destina el área de Cancha a equipamiento deportivo y mantiene bajo zona de Equipamiento el resto del área que corresponde a la zona Z2.4 del Plan Seccional Ribera Norte. La implementación del área corresponde a iniciativas de inversión, lo cual no es materia competente del Plan Regulador. Lo anterior da cuenta que lo solicitado está incorporado en la Imagen Objetivo.

Conclusión: Se sugiere no acoger.

Al respecto, el Concejo Municipal resolvió no acoger la observación, según Acuerdo N° 242-47-2020-CE de fecha 27 de abril de 2020.

OBSERVACIÓN 16 C28/C29

Síntesis Observación:

La interesada indica que a Concepción le falta consultas ciudadanas vinculantes, enfocadas a proyectos concretos, para decisiones resolutorias. Indica que para el sector Pedro del Río Zañartu debe reformularse los proyectos de Puente y Túnel Ferroviario y Soterramiento tomando la opinión de la comunidad.

Análisis:

Observación no competente, pues la materia planteada excede las competencias del plan.

Conclusión: No se requiere pronunciamiento del Concejo Municipal

CÓDIGO INTERNO: C30

NOMBRE SOLICIANTE: CAMILO RIFFO QUINTANA, POR JUNTA DE VECINOS PARQUE ECUADOR

FECHA RECEPCIÓN DE LA CARTA O CORREO: 02 de febrero de 2020

IDDOC (INGRESOS OFICINA PARTE): No

HORA DE ENVÍO (INGRESO MEDIO ELECTRÓNICO): 21 hrs 55 m

OBSERVACIÓN 1 C30 (TEMA: **CRECIMIENTO URBANO** / SUBTEMA: **BAJAR ALTURA**)

Síntesis Observación:

El interesado indica que las alturas de la propuesta que sean de más de 7 pisos deben quedar en máximo 7 pisos, de manera que la propuesta total solo contenga zonas con 5 y 7 pisos, esto sin perjuicio de que en otros barrios se opine que 7 pisos sea excesivo. Como fundamentos señala lo siguiente:

- Los resultados de la consulta ciudadana, donde la calificación de “adecuada” con mayoría de opiniones solo fue asignada para zonas de altura máxima 5 y 7 pisos.
- La necesidad de asegurar el derecho al asoleamiento de los residentes
- El efecto negativo de la edificación en altura sobre los sistemas naturales

Análisis:

Observación competente fundada, en el marco de la imagen objetivo: La Imagen objetivo tiene como Objetivo general reorientar el crecimiento de la ciudad:

- Fortaleciendo la identidad de sus barrios, al reconocer sus lugares y características de valor en las normas tales como altura máxima, espacios públicos, etc.

- Asegurando que los edificios que se construya en el futuro no impidan el asoleamiento de los espacios públicos y de las viviendas.

- Cuidando la armonía de la imagen urbana al poner límite a las alturas de los edificios que se construya a futuro.

- Asegurando la estabilidad del Plan Regulador al corregir sus normas según las reglas de la Ley General de Urbanismo y Construcciones

Uno de los elementos de la propuesta es la definición de una forma de los edificios, que pueda proteger valores e identidad de barrio: las nuevas normas que regulan la forma de los futuros edificios deberán promover una mayor armonía de estos con el entorno, el espacio público y con la capacidad de crecimiento establecida.

Para definir esta forma, se utilizó 3 criterios objetivos de equilibrio, a saber:

i) Equilibrio con el entorno: se refiere a la armonía que se logre al integrar nuevas edificaciones en barrios existentes. Esta armonía se logrará en la medida que la forma de los nuevos edificios respete las características de los barrios existentes, tanto de sus edificaciones como de los predios. Este equilibrio se puede medir a través del índice de segmentación, e indica que tan integral puede ser el desarrollo del área.

ii) Equilibrio con el espacio público: se refiere a la armonía que debe existir ente la forma de las nuevas edificaciones y el espacio público que enfrentan. Esta armonía se mide dividiendo la altura de los edificios por el ancho de la calle. De acuerdo a la recomendación de Consejo Nacional de Desarrollo Urbano (CDNU). El resultado de esta división debe ser 1,5.

iii) Equilibrio con la capacidad de crecimiento: se refiere a la coherencia que exista entre la capacidad de edificación del predio y la densidad propuesta como límite de crecimiento del área para promover un desarrollo sostenible. En otras palabras, la morfología de los edificios debe corresponder a la meta de crecimiento que se propone.

Como resultado, se tiene una propuesta permite responder a la múltiple diversidad de las necesidades urbanas, contemplando un set alturas de edificación para las distintas zonas según su rol y vocación, que es otro de los elementos de la propuesta.

No obstante, como resultado de la consulta ciudadana, y en base a un procedimiento explicitado en Anexo 1 del presente informe, se propuso al Concejo Municipal el ajuste de la limitación de altura en dos sectores de la siguiente forma:

- Eje Servicios Metropolitano, sector Camino a Penco: altura máxima 9 pisos.

- Eje Servicios Comunes, sectores Av. 21 de Mayo, Av. Pedro de Valdivia, Av. Collao: altura máxima 9 pisos.

La manera en que esta indicación se incorporó a los términos de desarrollo del Anteproyecto, surgió del Acuerdo del Concejo N° 221-46-2020-CE de fecha 22 de abril de 2020, adoptado respecto de la observación Código 4 C33.

Conclusión: se sugiere no acoger la propuesta de que las alturas máximas sean de 5 y 7 pisos.

Al respecto, el Concejo Municipal resolvió no acoger la observación, según Acuerdo N° 220-46-2020-CE de fecha 22 de abril de 2020.

CÓDIGO INTERNO: C31

NOMBRE SOLICIANTE: MIGUEL OSORIO VALDIVIA

FECHA RECEPCIÓN DE LA CARTA O CORREO: 02 de febrero de 2020

IDDOC (INGRESOS OFICINA PARTE): No

HORA DE ENVIO (INGRESO MEDIO ELECTRÓNICO): 22 hrs 47 m

OBSERVACIÓN 1 C31 (TEMA: CRECIMIENTO URBANO / SUBTEMA: ESTRUCTURA EEPP Y ZONAS IO)

Síntesis Observación:

El interesado propone promover el crecimiento de la ciudad hacia el sector denominado centro norte, de manera que se pueda reducir la presión inmobiliaria sobre el centro histórico. Para implementar esta idea sugiere establecer corredores peatonales norte-sur en las calles Tucapel, Aníbal Pinto y Rengo.

Como argumento indica:

- La concentración de inversiones en el sector sur-oriente del centro, lo que ha amenazado el asoleamiento del parque ecuador, saturado la infraestructura sanitaria y eliminado patrimonio arquitectónico
- Destaca los elementos naturales que configuran el paisaje urbano de la ciudad
- Reconoce la existencia de patrimonio arquitectónico y centralidades en el área

Análisis:

Observación competente fundada, en el marco de la imagen objetivo: Los ejes peatonales se definieron en base a la existencia de elementos patrimoniales combinados con conectividad peatonal. Para ello se propuso una jerarquización que establece una combinación de morfología (altura máxima de 7 pisos con retranqueo de la línea de edificación de 4 mts sobre 15 mts de altura) con los usos de suelo que se propone para las centralidades, es decir, con mayor diversidad de actividades de comercio y servicio permitidas. Por este motivo, Aníbal Pinto no corresponde a esta categoría, sin perjuicio que se desarrolle un proyecto de bulevar en el marco del Plan de inversión en EEPP y movilidad.

Conclusión: se sugiere no acoger.

Al respecto, el Concejo Municipal resolvió no acoger la observación, según Acuerdo N° 231-46-2020-CE de fecha 22 de abril de 2020.

OBSERVACIÓN 2 C31 (TEMA: ESPACIO PÚBLICO Y USO DE SUELO / SUBTEMA: USOS DE SUELO)

Síntesis Observación:

El interesado propone establecer centralidades barriales con uso comercial en las primeras plantas en torno a los ejes Manuel Rodríguez, Bulnes, Tucapel, Aníbal Pinto y Rengo.

Análisis:

Observación competente fundada, en el marco de la imagen objetivo: En lo que es materia de competencia del Plan Regulador, se propone establecer en las zonas Ejes Peatonales, zonas Frente a Parques y centralidades de barrio, un incentivo al uso de suelo comercio, equipamiento y servicios en primer nivel. Se considera que esta propuesta es coherente con los objetivos de la imagen objetivo.

Conclusión: se sugiere acoger.

Al respecto, el Concejo Municipal resolvió acoger la observación, según Acuerdo N° 246-47-2020-CE de fecha 27 de abril de 2020.

OBSERVACIÓN 3 C31

Síntesis Observación:

El interesado señala que se debe mejorar las áreas verdes del eje Manuel Rodríguez y entorno Laguna las Tres Pascualas. Además, propone un plan de infraestructura verde, arborización y corredores ecológicos estratégicos.

Análisis:

Observación no competente, pues se refiere a temas que exceden el ámbito de competencia del plan, esto es, iniciativas de inversión.

Conclusión: No se requiere pronunciamiento del Concejo Municipal

OBSERVACIÓN 4 C31 (TEMA: CRECIMIENTO URBANO / SUBTEMA: MORFOLOGIA)

Síntesis Observación:

El interesado señala que se debe definir una morfología apropiada para los corredores peatonales y urbanos, para asegurar la escala humana de la ciudad. Propone se establezca un antejardín destinado al desarrollo de actividades comerciales. Como argumentos indica mejoras en la calidad de vida, al activarse calles con actividades de comercio y la atracción de nueva población.

Análisis:

Observación competente fundada, en el marco de la imagen objetivo: Al respecto se indica que, con el fin de promover una relación más estrecha entre las actividades de comercio y el espacio público, los ejes peatonales contemplan un retranqueo optativo para el desarrollo de este tipo de actividades. Por otro lado, el conjunto de normas urbanísticas se definirá en etapa de anteproyecto, por tanto, no es necesario acoger.

Conclusión: Se sugiere no acoger.

Al respecto, el Concejo Municipal resolvió no acoger la observación, según Acuerdo N° 236-46-2020-CE de fecha 22 de abril de 2020.

OBSERVACIÓN 5 C31 (TEMA: CRECIMIENTO URBANO / SUBTEMA: MORFOLOGIA)

Síntesis Observación:

El interesado señala que se debe definir una morfología apropiada para los corredores peatonales y urbanos, para asegurar la escala humana de la ciudad. Propone se establezca fachada continua en las primeras plantas de los edificios, y retranqueo del edificio desde la segunda o tercera planta.

Como argumentos indica mejoras en la calidad de vida, al activarse calles con actividades de comercio y la atracción de nueva población.

Análisis:

Observación competente fundada, en el marco de la imagen objetivo: En la Imagen Objetivo, se ha planteado la limitación de altura como rasgo fundamental de la morfología. El conjunto de normas urbanísticas restantes deberá ser acorde al rol y vocación de cada zona y será formulado en detalle en la etapa de anteproyecto. Respecto de esta observación, las consideraciones serán tenidas en cuenta en este proceso.

Conclusión: se sugiere no acoger.

Al respecto, el Concejo Municipal resolvió no acoger la observación, según Acuerdo N° 237-46-2020-CE de fecha 22 de abril de 2020.

CÓDIGO INTERNO: C32

NOMBRE SOLICIANTE: SEBASTIAN VALDES, RED BARRIAL, FEDERACIÓN NACIONAL DE POBLADORES Y POBLADORAS

FECHA RECEPCIÓN DE LA CARTA O CORREO: 02 de febrero de 2020

IDDOC (INGRESOS OFICINA PARTE): No

HORA DE ENVÍO (INGRESO MEDIO ELECTRÓNICO): 23 hrs 17 m

OBSERVACIÓN 1 C32

Síntesis Observación:

El interesado señala el déficit de viviendas en Concepción, con niveles de hacinamiento del 20% y existencia de 13 campamentos. Indica que el Plan regulador solo contempla áreas habitacionales sin que haga indicación del tipo de vivienda que se puede construir. Señala la necesidad de contar con áreas exclusivas para el desarrollo de proyectos habitacionales de vivienda social con la infraestructura necesaria.

Análisis:

Observación no competente, pues se refiere a temas que exceden el ámbito de competencia del plan.

Conclusión: No se requiere pronunciamiento del Concejo Municipal

OBSERVACIÓN 2 C32 (TEMA: **CRECIMIENTO URBANO** / SUBTEMA: **DENSIFICACIÓN**)

Síntesis Observación:

El interesado señala que necesario que esa modificación contemple cambio de usos de suelo de terrenos abandonados que hoy tiene uso de suelo industrial en sector Collao, con el fin de desarrollar proyectos de vivienda social que resuelvan el problema de personas allegadas.

Análisis:

Observación competente fundada fuera del marco de la imagen objetivo.: La solicitud consiste en cambiar el uso de suelo de la zona P del PRC vigente, el que no contempla el uso residencial, con el fin de aceptar dicho uso. Para tal acción, se requeriría de estudios normativos que permitan identificar los impactos de este cambio, por ejemplo, un estudio de impacto vial, estudio de equipamiento, etc. Dado que esta materia excede los objetivos del presente proyecto e implicaría afectaciones desconocidas para los propietarios, se considera que la materia debería tratarse en un siguiente proceso modificatorio.

Conclusión: Se sugiere no acoger.

Al respecto, el Concejo Municipal resolvió no acoger la observación, según Acuerdo N° 212-46-2020-CE de fecha 22 de abril de 2020.

OBSERVACIÓN 3 C32

Síntesis Observación:

El interesado señala al hacer modificaciones al Plan Regulador se debe consultar a la ciudadanía de manera vinculante.

Análisis:

Observación no competente, pues se refiere a temas que exceden el ámbito de competencia del plan. La Participación ciudadana en la planificación urbana está definida en la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

Conclusión: No se requiere pronunciamiento del Concejo Municipal

CÓDIGO INTERNO: C33

NOMBRE SOLICIANTE: FUNDACIÓN SINTESIS

FECHA RECEPCIÓN DE LA CARTA O CORREO: 02 de febrero de 2020

IDDOC (INGRESOS OFICINA PARTE): No

HORA DE ENVIO (INGRESO MEDIO ELECTRÓNICO): 23 hrs 38 m

OBSERVACIÓN 1 C33 (TEMA: VALORES AMBIENTALES / SUBTEMA: RIESGOS)

Síntesis Observación:

El interesado señala que el Plan regulador no considera los riesgos naturales.

Análisis:

Observación competente fundada fuera del marco de la imagen objetivo: La edificación en zonas de riesgo está regulada por el artículo 2.1.17 de la OGUC donde se indica procedimiento para mitigar los riesgos, en base a sus identificaciones en los planes reguladores. El Plan Regulador vigente identifica los riesgos naturales y regula la edificación en áreas sensibles a riesgo (Capítulo VII). En base a lo anterior se da cuenta que el Plan Regulador si incorpora los riesgos naturales.

Conclusión: Se sugiere no acoger.

Al respecto, el Concejo Municipal resolvió no acoger la observación, según Acuerdo N° 256-47-2020-CE de fecha 27 de abril de 2020.

OBSERVACIÓN 2 C33

(TEMA: VALORES AMBIENTALES / SUBTEMA: RIESGOS)

Síntesis Observación:

El interesado señala que la modificación no cuenta con estudios geológicos de las napas subterráneas o estudios de suelo.

Análisis:

Observación competente fundada fuera del marco de la imagen objetivo: La Imagen Objetivo no considera la incorporación de zonas con restricción o de nuevas zonas al desarrollo urbano, sino que limita la intensidad de ocupación de áreas ya destinadas al desarrollo urbano por el Plan Regulador vigente. Dicho Plan fue evaluado ambientalmente, por lo que cuenta con Resolución favorable de calificación ambiental favorable N° 314 del año 2.000.

Conclusión: Se sugiere no acoger.

Al respecto, el Concejo Municipal resolvió no acoger la observación, según Acuerdo N° 257-47-2020-CE de fecha 27 de abril de 2020.

OBSERVACIÓN 3 C33

(TEMA: VALORES AMBIENTALES / SUBTEMA: RIESGOS)

Síntesis Observación:

El interesado señala que el plan regulador vigente identifica riesgos naturales en el área donde se propone la modificación. Según su opinión, se debe poner una limitación a la industria inmobiliaria. Indica que es necesario que se realice un estudio de riesgo comunal con participación social.

Análisis:

Observación competente fundada fuera del marco de la imagen objetivo: La Imagen Objetivo no considera la incorporación de zonas con restricción o de nuevas zonas al desarrollo urbano, sino que limita la intensidad de ocupación de áreas ya destinadas al desarrollo urbano por el Plan Regulador vigente. Dicho Plan fue evaluado ambientalmente, por lo que cuenta con Resolución favorable de calificación ambiental favorable N° 314 del año 2.000.

Conclusión: Se sugiere no acoger.

Al respecto, el Concejo Municipal resolvió no acoger la observación, según Acuerdo N° 258-47-2020-CE de fecha 27 de abril de 2020.

OBSERVACIÓN 4 C33

(TEMA: CRECIMIENTO URBANO / SUBTEMA: BAJAR

ALTURA)

Síntesis Observación:

El interesado solicita modificar la propuesta de alturas máximas edificación con el fin de atenderse a los resultados de la consulta ciudadana sobre las alturas de edificación que aplicó el Municipio.

Análisis:

Observación competente fundada, en el marco de la imagen objetivo: La Imagen objetivo tiene como Objetivo general reorientar el crecimiento de la ciudad:

- Fortaleciendo la identidad de sus barrios, al reconocer sus lugares y características de valor en las normas tales como altura máxima, espacios públicos, etc.
- Asegurando que los edificios que se construya en el futuro no impidan el asoleamiento de los espacios públicos y de las viviendas.
- Cuidando la armonía de la imagen urbana al poner límite a las alturas de los edificios que se construya a futuro.
- Asegurando la estabilidad del Plan Regulador al corregir sus normas según las reglas de la Ley General de Urbanismo y Construcciones

Uno de los elementos de la propuesta es la definición de una forma de los edificios, que pueda proteger valores e identidad de barrio: las nuevas normas que regulan la forma de los futuros edificios deberán promover una mayor armonía de estos con el entorno, el espacio público y con la capacidad de crecimiento establecida.

Para definir esta forma, se utilizó 3 criterios objetivos de equilibrio, a saber:

i) Equilibrio con el entorno: se refiere a la armonía que se logre al integrar nuevas edificaciones en barrios existentes. Esta armonía se logrará en la medida que la forma de los nuevos edificios respete las características de los barrios existentes, tanto de sus edificaciones como de los predios. Este equilibrio se puede medir a través del índice de segmentación, e indica que tan integral puede ser el desarrollo del área.

ii) Equilibrio con el espacio público: se refiere a la armonía que debe existir entre la forma de las nuevas edificaciones y el espacio público que enfrentan. Esta armonía se mide dividiendo la altura de los edificios por el ancho de la calle. De acuerdo a la recomendación de Consejo Nacional de Desarrollo Urbano (CDNU). El resultado de esta división debe ser 1,5.

iii) Equilibrio con la capacidad de crecimiento: se refiere a la coherencia que exista entre la capacidad de edificación del predio y la densidad propuesta como límite de crecimiento del área para promover un desarrollo sostenible. En otras palabras, la morfología de los edificios debe corresponder a la meta de crecimiento que se propone.

Como resultado, se tiene una propuesta que permite responder a la múltiple diversidad de las necesidades urbanas, contemplando un set alturas de edificación para las distintas zonas según su rol y vocación, que es otro de los elementos de la propuesta.

Dado que la observación no indica en detalle cómo opina el interesado que se debe acoger los resultados de la consulta, se propuso al Concejo Municipal acoger los

resultados de la consulta ciudadana en base a un procedimiento explicitado en Anexo 1 del presente informe. De esta manera, se propone ajustar la limitación de altura en dos sectores de la siguiente forma:

- Eje Servicios Metropolitano, sector Camino a Penco: altura máxima 9 pisos.
- Eje Servicios Comunales, sectores Av. 21 de Mayo, Av. Pedro de Valdivia, Av. Collao: altura máxima 9 pisos.

Conclusión: Se sugiere acoger ajustando la limitación de altura en dos sectores de la siguiente forma:

- Eje Servicios Metropolitano, sector Camino a Penco: altura máxima 9 pisos.
- Eje Servicios Comunales, sectores Av. 21 de Mayo, Av. Pedro de Valdivia, Av. Collao: altura máxima 9 pisos.

Al respecto, según Acuerdo N° 221-46-2020-CE de fecha 22 de abril de 2020, el Concejo Municipal resolvió acoger la observación, ajustando la limitación de altura en dos sectores de la siguiente forma:

- Eje Servicios Metropolitano, sector Camino a Penco: altura máxima 9 pisos.
- Eje Servicios Comunales, sectores Av. 21 de Mayo, Av. Pedro de Valdivia, Av. Collao: altura máxima 9 pisos.

OBSERVACIÓN 5 C33 (TEMA: CRECIMIENTO URBANO / SUBTEMA: BAJAR ALTURA)

Síntesis Observación:

En consideración a los riesgos naturales, la calidad del suelo y los resultados de la consulta ciudadana, el interesado solicita modificar las alturas máximas, para que sean de cinco y siete pisos en su totalidad, cambiando las actualmente propuestas de ocho pisos y más al máximo de altura de siete pisos.

Observación competente fundada, en el marco de la imagen objetivo:

Respecto de los riesgos naturales y de la calidad del suelo, se señala lo siguiente:

el Plan Regulador identifica los riesgos naturales y antrópicos que afectan al territorio comunal, en apego a lo establecido en artículo 2.1.17 de la OGUC. Dichos riesgos se grafican en plano y se desarrollan en capítulo VII de la Ordenanza del Plan Regulador. Considerando los riesgos identificados, el PRC definió las normas urbanísticas vigentes. Cabe hacer presente que la IO no tiene como objetivo modificar las Normas urbanísticas en las zonas de riesgo, por lo que no cuanta con estudio de Valoración Ambiental, sino que propone, reorientar el crecimiento urbano por densificación en armonía con su entorno, para lo cual se propone una limitación de las alturas de edificación donde hoy es libre. Por este motivo, la condición de riesgo no constituye un fundamento para modificar las alturas propuestas en la Imagen Objetivo.

Respecto de los resultados de la consulta ciudadana, se señala lo siguiente:

La Imagen objetivo tiene como Objetivo general reorientar el crecimiento de la ciudad:

- Fortaleciendo la identidad de sus barrios, al reconocer sus lugares y características de valor en las normas tales como altura máxima, espacios públicos, etc.

- Asegurando que los edificios que se construya en el futuro no impidan el asoleamiento de los espacios públicos y de las viviendas.

- Cuidando la armonía de la imagen urbana al poner límite a las alturas de los edificios que se construya a futuro.

- Asegurando la estabilidad del Plan Regulador al corregir sus normas según las reglas de la Ley General de Urbanismo y Construcciones

Uno de los elementos de la propuesta es la definición de una forma de los edificios, que pueda proteger valores e identidad de barrio: las nuevas normas que regulan la forma de los futuros edificios deberán promover una mayor armonía de estos con el entorno, el espacio público y con la capacidad de crecimiento establecida.

Para definir esta forma, se utilizó 3 criterios objetivos de equilibrio, a saber:

i) Equilibrio con el entorno: se refiere a la armonía que se logre al integrar nuevas edificaciones en barrios existentes. Esta armonía se logrará en la medida que la forma de los nuevos edificios respete las características de los barrios existentes, tanto de sus edificaciones como de los predios. Este equilibrio se puede medir a través del índice de segmentación, e indica que tan integral puede ser el desarrollo del área.

ii) Equilibrio con el espacio público: se refiere a la armonía que debe existir ente la forma de las nuevas edificaciones y el espacio público que enfrentan. Esta armonía se mide dividiendo la altura de los edificios por el ancho de la calle. De acuerdo a la recomendación de Consejo Nacional de Desarrollo Urbano (CDNU). El resultado de esta división debe ser 1,5.

iii) Equilibrio con la capacidad de crecimiento: se refiere a la coherencia que exista entre la capacidad de edificación del predio y la densidad propuesta como límite de crecimiento del área para promover un desarrollo sostenible. En otras palabras, la morfología de los edificios debe corresponder a la meta de crecimiento que se propone.

Como resultado, se tiene una propuesta permite responder a la múltiple diversidad de las necesidades urbanas, contemplando un set alturas de edificación para las distintas zonas según su rol y vocación, que es otro de los elementos de la propuesta.

No obstante, como resultado de la consulta ciudadana, y en base a un procedimiento explicitado en Anexo 1 del presente informe, se propuso al Concejo Municipal el ajuste de la limitación de altura en dos sectores de la siguiente forma:

- Eje Servicios Metropolitano, sector Camino a Penco: altura máxima 9 pisos.

- Eje Servicios Comunes, sectores Av. 21 de Mayo, Av. Pedro de Valdivia, Av. Collao: altura máxima 9 pisos.

La manera en que esta indicación se incorporó a los términos de desarrollo del Anteproyecto, surgió del Acuerdo del Concejo N° 221-46-2020-CE de fecha 22 de abril de 2020, adoptado respecto de la observación Código 4 C33.

Conclusión: se sugiere no acoger la propuesta de que las alturas máximas sean de 5 y 7 pisos.

Al respecto, el Concejo Municipal resolvió no acoger la observación, según Acuerdo N° 238-47-2020-CE de fecha 27 de abril de 2020.

OBSERVACIÓN 6 C33**(TEMA: VALORES AMBIENTALES / SUBTEMA: RIESGOS)****Síntesis Observación:**

El interesado solicita se realice un estudio de riesgo comunal, cuyas bases se formulen con participación de actorías sociales y que integren la experiencia científica y vivencial.

Análisis:

Observación competente fundada fuera del marco de la imagen objetivo: el Plan Regulador identifica los riesgos naturales y antrópicos que afectan al territorio comunal, en apego a lo establecido en artículo 2.1.17 de la OGUC. Dichos riesgos se grafican en plano y se desarrollan en capítulo VII de la Ordenanza del Plan Regulador. En base a estos antecedentes se definió las normas urbanísticas vigentes en su condición de zonas afectas a riesgos.

Por otro lado, se señala que la Imagen Objetivo no considera la incorporación de zonas con restricción o de nuevas zonas al desarrollo urbano, sino que limita la intensidad de ocupación de áreas ya destinadas al desarrollo urbano por el Plan Regulador vigente, motivo por el cual, no se cuenta con un estudio de Protección Ambiental, que es un requisito técnico para su desarrollo. Cabe hacer presente que esta programación temática se presentó al inicio del proceso de participación ciudadana en el mes de enero de 2018, fue consultado a la ciudadanía mediante encuesta aplicada en dicha oportunidad y que está publicada en la página web del municipio. En dicha oportunidad se indicó que la temática de Riesgos y Protección Ambiental sería abordada en el siguiente proceso de modificación del Plan Regulador.

Conclusión: Se sugiere no acoger

Al respecto, el Concejo Municipal resolvió no acoger la observación, según Acuerdo N° 260-47-2020-CE de fecha 27 de abril de 2020.

CÓDIGO INTERNO: C34**NOMBRE SOLICIANTE:** JAVIER SANDOVAL**FECHA RECEPCIÓN DE LA CARTA O CORREO:** 02 de febrero de 2020**IDDOC (INGRESOS OFICINA PARTE):** No**HORA DE ENVIO (INGRESO MEDIO ELECTRÓNICO):** 23 hrs 53 m**OBSERVACIÓN 1 C34****(TEMA: VALORES AMBIENTALES / SUBTEMA: MEDIOAMBIENTE NATURAL)****Síntesis Observación:**

El interesado señala que se debe incorporar al Parque Intercomunal Cerro Chepe una zonificación y trazado que permita su extensión hacia el norte y el sur, abarcando el área denominada pulmón verde, y una conexión con el parque Costanera. Como fundamento señala la necesidad de dar continuidad a este parque comunal con el humedal Paicaví Tucapel Bajo y Humedal Cerro Chepe. Así mismo, señala que este sistema natural está amenazado por el proyecto de soterramiento de la línea férrea y túnel nuevo puente ferroviario

Análisis:

Observación competente fundada, en el marco de la imagen objetivo: Esta propuesta está contenida en la Imagen Objetivo y se podrá detallar en la etapa de anteproyecto.

Conclusión: Se sugiere no acoger

Al respecto, el Concejo Municipal resolvió no acoger la observación, según Acuerdo N° 273-49-2020-CE de fecha 29 de abril de 2020.

OBSERVACIÓN 2 C34

Síntesis Observación:

El interesado señala que la calle Víctor Lamas debe plantearse como un corredor urbano complementario al parque Ecuador, generando condiciones de acceso seguro para todas las personas.

Análisis:

Observación no competente, pues se refiere a temas que exceden el ámbito de competencia del plan, como lo es la ejecución de iniciativas de inversión. No obstante, la observación puede complementar el proyecto de espacio público que se plasmará en el plan de Inversiones en Espacio Público y Movilidad que se elabore en conformidad a la ley 20.958 de aportes al Espacio Público.

Conclusión: No se requiere pronunciamiento del Concejo Municipal

CÓDIGO INTERNO: C35

NOMBRE SOLICIANTE: JAVIER SANDOVAL

FECHA RECEPCIÓN DE LA CARTA O CORREO: 02 de febrero de 2020

IDDOC (INGRESOS OFICINA PARTE): No

HORA DE ENVIO (INGRESO MEDIO ELECTRÓNICO): 23 hrs 55 m

OBSERVACIÓN 1 C35

Síntesis Observación:

El interesado presenta las siguientes ideas:

Se trata de un plan que propone un urbanismo expansivo, cuyo objetivo es crear nuevas áreas de expansión, haciendo referencias a desregulación que el “PRM” genera. Indica efectos que esta situación crearía, tales como especulación sobre los precios del suelo producida por el cambio de condición rural a urbana. Indica la exclusión social de acceso al suelo que con esto se genera, cita los casos de Andalué, Lomas de San Andres, sector Brisas del Sol.

Análisis:

Observación competente no fundada, pues no indica la norma urbanística que está observando, qué cambio quiere hacer respecto de lo propuesto, en que zona del plan, y los argumentos que justifican su propuesta. Por otro lado, hace referencias a incorporación de suelo rural al límite urbano, materia que no es competencia del plan regulador de Concepcion, sino del Plan Regulador Metropolitano.

Conclusión: No se requiere pronunciamiento del Concejo Municipal

CÓDIGO INTERNO: C 36

NOMBRE SOLICIANTE: Rodrigo Lagos Vergara y otros, Asamblea Barrio Universitario

FECHA RECEPCIÓN DE LA CARTA O CORREO: 31 de enero de 2020

IDDOC (INGRESOS OFICINA PARTE): No

HORA DE ENVIO (INGRESO MEDIO ELECTRÓNICO): 12 hrs 45 m

Se presentó junto a la P08 por ser de contenido idéntico y mismo solicitante

CÓDIGO INTERNO: C37

NOMBRE SOLICIANTE: Felipe Schlack, Presidente Cámara Chile de la Construcción Concepción

FECHA RECEPCIÓN DE LA CARTA O CORREO: 31 de enero de 2020

IDDOC (INGRESOS OFICINA PARTE): No

HORA DE ENVIO (INGRESO MEDIO ELECTRÓNICO): 21:19 hrs.

Se presentó junto a la P02 por ser de contenido idéntico y mismo solicitante

CÓDIGO INTERNO: C38

NOMBRE SOLICIANTE: PILAR ALBORNOZ ARRIAGADA

FECHA RECEPCIÓN DE LA CARTA O CORREO: 25 de enero de 2020

IDDOC (INGRESOS OFICINA PARTE): No

HORA DE ENVIO (INGRESO MEDIO ELECTRÓNICO): 13 hrs 40 m

OBSERVACIÓN 1 C38

Síntesis Observación:

El interesado solicita al Seremi de Vivienda y Urbanismo, aprobar con urgencia el congelamiento de los permisos de construcción en altura para Concepción.

Análisis:

Observación no competente, dado que se refiere a materias que no competen al Plan Regulador Comunal

Conclusión: No se requiere pronunciamiento del Concejo Municipal

OBSERVACIÓN 2 C38

Síntesis Observación:

La interesada indica que el Plan Regulador debe reconocer los barrios y su identidad, evitando que se desmejore las condiciones de asoleamiento y previniendo procesos especulativos del valor del suelo. Por otro lado, indica la necesidad de promover la diversidad social de los residentes de la ciudad para una sociedad más igualitaria y feliz.

Análisis:

Observación competente no fundada, pues no indica la norma urbanística que está observando, qué cambio quiere hacer respecto de lo propuesto, en que zona del plan, y los argumentos que justifican su propuesta. No obstante, se indica que los argumentos planteados han formado parte de las consideraciones del diagnóstico en que se fundamenta la Imagen Objetivo propuesta.

Conclusión: No se requiere pronunciamiento del Concejo Municipal

CÓDIGO INTERNO: C39

NOMBRE SOLICIANTE: PAOLA ROJAS MATAMALA

FECHA RECEPCIÓN DE LA CARTA O CORREO: 23 de enero de 2020

IDDOC (INGRESOS OFICINA PARTE): No

HORA DE ENVIO (INGRESO MEDIO ELECTRÓNICO): 12 hrs 40 m

OBSERVACIÓN 1 C39

Síntesis Observación:

El interesado solicita al Seremi de Vivienda y Urbanismo, aprobar con urgencia el congelamiento de los permisos de construcción en altura para Concepcion.

Análisis:

Observación no competente, dado que se refiere a materias que no competen al Plan Regulador Comunal

Conclusión: No se requiere pronunciamiento del Concejo Municipal

OBSERVACIÓN 2 C39 (TEMA: CRECIMIENTO URBANO / SUBTEMA: BAJAR ALTURA)

Síntesis Observación:

La interesada solicita limitar la altura de los edificios del Plan Regulador a 5 pisos en sus calles más angostas (menos de 25 mts) y a 8 pisos en las avenidas más anchas.

Análisis:

Observación competente fundada, en el marco de la imagen objetivo: La Imagen objetivo tiene como Objetivo general reorientar el crecimiento de la ciudad:

- Fortaleciendo la identidad de sus barrios, al reconocer sus lugares y características de valor en las normas tales como altura máxima, espacios públicos, etc.

- Asegurando que los edificios que se construya en el futuro no impidan el asoleamiento de los espacios públicos y de las viviendas.

- Cuidando la armonía de la imagen urbana al poner límite a las alturas de los edificios que se construya a futuro.

- Asegurando la estabilidad del Plan Regulador al corregir sus normas según las reglas de la Ley General de Urbanismo y Construcciones

Uno de los elementos de la propuesta es la definición de una forma de los edificios, que pueda proteger valores e identidad de barrio: las nuevas normas que regulan la forma de los futuros edificios deberán promover una mayor armonía de estos con el entorno, el espacio público y con la capacidad de crecimiento establecida.

Para definir esta forma, se utilizó 3 criterios objetivos de equilibrio, a saber:

i) Equilibrio con el entorno: se refiere a la armonía que se logre al integrar nuevas edificaciones en barrios existentes. Esta armonía se logrará en la medida que la forma de los nuevos edificios respete las características de los barrios existentes, tanto de sus edificaciones como de los predios. Este equilibrio se puede medir a través del índice de segmentación, e indica que tan integral puede ser el desarrollo del área.

ii) Equilibrio con el espacio público: se refiere a la armonía que debe existir ente la forma de las nuevas edificaciones y el espacio público que enfrentan. Esta armonía se mide dividiendo la altura de los edificios por el ancho de la calle. De acuerdo a la recomendación de Consejo Nacional de Desarrollo Urbano (CDNU). El resultado de esta división debe ser 1,5.

iii) Equilibrio con la capacidad de crecimiento: se refiere a la coherencia que exista entre la capacidad de edificación del predio y la densidad propuesta como límite de crecimiento del área para promover un desarrollo sostenible. En otras palabras, la morfología de los edificios debe corresponder a la meta de crecimiento que se propone.

Como resultado, se tiene una propuesta permite responder a la múltiple diversidad de las necesidades urbanas, contemplando un set alturas de edificación para las distintas zonas según su rol y vocación, que es otro de los elementos de la propuesta.

No obstante, como resultado de la consulta ciudadana, y en base a un procedimiento explicitado en Anexo 1 del presente informe, se propuso al Concejo Municipal el ajuste de la limitación de altura en dos sectores de la siguiente forma:

- Eje Servicios Metropolitano, sector Camino a Penco: altura máxima 9 pisos.

- Eje Servicios Comunes, sectores Av. 21 de Mayo, Av. Pedro de Valdivia, Av. Collao: altura máxima 9 pisos.

La manera en que esta indicación se incorporó a los términos de desarrollo del Anteproyecto, surgió del Acuerdo del Concejo N° 221-46-2020-CE de fecha 22 de abril de 2020, adoptado respecto de la observación Código 4 C33.

Conclusión: se sugiere no acoger la propuesta de limitar la altura de los edificios del Plan Regulador a 5 pisos en sus calles más angostas (menos de 25 mts) y a 8 pisos en las avenidas más anchas.

Al respecto, el Concejo Municipal resolvió no acoger la observación, según Acuerdo N° 222-46-2020-CE de fecha 22 de abril de 2020.

CÓDIGO INTERNO: C 40

NOMBRE SOLICIANTE: COORDINADORA DEFENSA CERRO CARACOL

FECHA RECEPCIÓN DE LA CARTA O CORREO: 30 de enero de 2020

IDDOC (INGRESOS OFICINA PARTE): No

HORA DE ENVÍO (INGRESO MEDIO ELECTRÓNICO): 00 hrs 41 m

OBSERVACIÓN 1 C 40 (TEMA: VALORES AMBIENTALES / SUBTEMA: MEDIOAMBIENTE NATURAL)

Síntesis Observación:

El interesado indica que el Plan Regulador contempla la urbanización del Cerro Caracol desde el Barrio Universitario hasta Pedro de Valdivia, bajo la zonificación HE2 y con la vialidad que se establece en el plano de vialidad estructurante. Señala que es una zona de humedales y un corredor ecológico que conecta con la reserva Nonguén.

Declara apoyar la solicitud de eliminar este uso de suelo del Cerro Caracol.

Análisis:

Observación competente fundada fuera del marco de la imagen objetivo: La materia planteada no es parte de las propuestas que contiene la Imagen Objetivo para la modificación del Plan Regulador, motivo por el cual, no se cuenta con un estudio de Protección Ambiental ni Estudio de Capacidad Vial, que es un requisito técnico para su desarrollo. Cabe hacer presente que esta programación temática se presentó al inicio del proceso de participación ciudadana en el mes de enero de 2018, fue consultado a la ciudadanía mediante encuesta aplicada en dicha oportunidad y que está publicada en la página web del municipio. Por otro lado, la propuesta implica importantes gravámenes para los propietarios afectados, por lo que, para asegurar su derecho a conocer las propuestas, el tema planteado podrá ser abordado en la siguiente modificación del Plan Regulador. En todo caso, se señala que el Plan Regulador identifica los riesgos naturales y antrópicos que afectan a las zonas HE1 y HE2 en apego a lo establecido en artículo 2.1.17 de la OGUC. Dichos riesgos se grafican en plano y se desarrollan en capítulo VII de la Ordenanza del Plan Regulador. En base a estos antecedentes se definió las normas urbanísticas vigentes en su condición de zonas afectas a riesgos.

Conclusión: Se sugiere no acoger.

Al respecto, el Concejo Municipal resolvió no acoger la observación, según Acuerdo N° 263-47-2020-CE de fecha 27 de abril de 2020.

CÓDIGO INTERNO: C 41

NOMBRE SOLICIANTE: DEMOSTUDIO

FECHA RECEPCIÓN DE LA CARTA O CORREO: 28 de enero de 2020

IDDOC (INGRESOS OFICINA PARTE): No

HORA DE ENVIO (INGRESO MEDIO ELECTRÓNICO): 16 hrs 11 m

OBSERVACIÓN 1 C 41

Síntesis Observación:

El interesado indica que Concepción es una ciudad única por su emplazamiento y paisaje, indicando que este debe ser dignificado.

Análisis:

OBSERVACIÓN NO COMPETENTE, pues la materia planteada excede las competencias del plan.

Conclusión: No se requiere pronunciamiento del Concejo Municipal

CÓDIGO INTERNO: C 42

NOMBRE SOLICIANTE: INGE KÖSTER

FECHA RECEPCIÓN DE LA CARTA O CORREO: 25 de enero de 2020

IDDOC (INGRESOS OFICINA PARTE): No

HORA DE ENVIO (INGRESO MEDIO ELECTRÓNICO): 01 hrs 19 m

OBSERVACIÓN 1 C 42

Síntesis Observación:

El interesado indica que quiere participar en la consulta.

Análisis:

Observación no competente, pues la materia planteada excede las competencias del plan.

Conclusión: No se requiere pronunciamiento del Concejo Municipal

8. TERMINOS EN QUE SE DESARROLLARÁ EL ANTEPROYECTO DE 15° MODIFICACIÓN DEL PLAN REGULADOR COMUNAL

En atención a los acuerdos adoptados por el Concejo Municipal, surgen los siguientes Términos de Desarrollo del Anteproyecto, y que introducen ajustes a la Imagen Objetivo que fuera aprobada por Acuerdo del Concejo Municipal N° 2208-112-2020 del 02.01.2020, promulgado por Decreto Alcaldicio N° 04 del 02.01.2020:

N°	Lineamiento	Observación que origina el lineamiento
1	se desarrollará análisis de asoleamiento como parte del diagnóstico	14 P 02 C 37

2	<p>En base a los resultados de la consulta ciudadana, y según metodología propuesta por equipo técnico, se ajusta la propuesta de alturas de la Imagen Objetivo en dos sectores, de la siguiente forma:</p> <ul style="list-style-type: none"> Eje Servicios Metropolitano, sector Camino a Penco: altura máxima se ajusta de 15 a 9 pisos. Eje Servicios Comunes, sectores Av. 21 de Mayo, Av. Pedro de Valdivia, Av. Collao: altura máxima se ajusta de 12 a 9 pisos. 	<p>4 C 33 6P10 2 C 14 A hasta Ñ 1 C 18 19 6 C 28 29 1 C 30 4 C 33 5 C 33 2 C 39 1 P 10 1 P 04 6 P 10</p>
3	<p>Se corrige los límites de zonificación que se muestra en Plano Situación Propuesta de la Imagen Objetivo para el área ubicada al sur de la intersección de calle Diagonal P. A. Cerda con San Martín y Orompello, de manera que dicha área quede en zona Protección de Centro Histórico altura 5 Pisos y no en zona Centro Comercial altura 9 Pisos.</p>	<p>5 P 10</p>
4	<p>En anteproyecto definirá morfología para corredores peatonales y urbanos: asegurar la escala humana de la ciudad, y promover una relación estrecha entre las actividades de comercio y el espacio público. Para esto, se debe definir zonas con antejardín y/o retranqueo optativo destinado al desarrollo de actividades comerciales. Lo anterior, dado que estos espacios producen mejoras en la calidad de vida, al activarse calles con actividades de comercio y la atracción de nueva población</p>	<p>4 C 31</p>
5	<p>En anteproyecto se definirá una morfología para corredores peatonales y urbanos, para asegurar la escala humana de la ciudad, mediante fachada continua en las primeras plantas de los edificios, y retranqueo del edificio desde la segunda o tercera planta. Lo anterior dado que esta morfología indica mejoras en la calidad de vida, al activarse calles con actividades de comercio y la atracción de nueva población.</p>	<p>5 C31</p>
6	<p>En anteproyecto se desarrollará la zonificación, en la que se establecerá centralidades barriales con uso comercial en las primeras plantas en torno a los ejes Manuel Rodríguez, Bulnes, Tucapel, Aníbal Pinto y Rengo.</p>	<p>2 C31</p>
7	<p>Se mantiene zonificación del PRC vigente sobre pedio rol 21286-831 y 212876-282, sector Fundo Las Ulloa, dejando sin efecto en estos predios la propuesta de la Imagen Objetivo</p>	<p>1 P11 2P11</p>
8	<p>Ajustar límite de micro centro e incorporar zona centralidad de barrio junto a MC Nonguén</p>	<p>1P03</p>
9	<p>crear zona "Reconocimiento Establecimiento Educativo" para aquellos ubicados en el centro (Área crecimiento en Densificación: Zona CH, CC, ZFP, EP, CB, CD) y que corresponden a grandes predios.</p>	<p>1C25</p>
10	<p>Establecer cuotas de estacionamiento para vivienda por zona</p>	<p>2C17</p>
11	<p>Establecer cuotas de estacionamientos de bicicletas para uso residencial por zona</p>	<p>4C17</p>

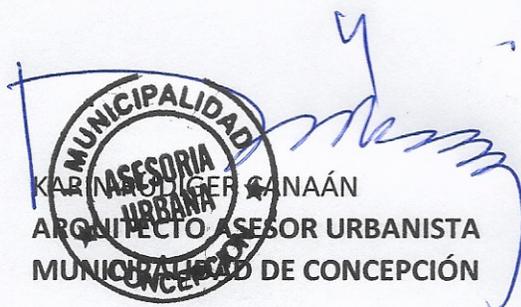
INDICACIONES QUE SE ABORDARÁN EN PRÓXIMO PROCESO DE MODIFICACIÓN DEL PRCC EN BASE A LOS ESTUDIOS NORMATIVOS QUE PARA ESTO SE REQUIERE:

N°	Propuesta	Observación que origina el lineamiento
----	-----------	--

1	Se analizará cambio uso suelo zona P a residencial. La solicitud indica que es para destinar a vivienda social, pero esta condición no es atribución del PRC. Por tanto, solo se podría hacer la destinación uso residencial	2C32
2	En base a un estudio de Fundado de Riesgo y Protección Ambiental, se analizará las condiciones urbanísticas de las áreas que corresponden a zonas de riesgo y/o valor ecológico con el fin de reevaluará pertenencia o la necesidad de introducir cambios, incluido eliminar vialidad propuesta, lo que deberá estar avalado por el Estudio de Capacidad vial.	38 P 02 C 37 3 C 33 2 P 08 C 36 6 C 33 2 C 21 1 C 24 1 C 40 1 P 06 2 P 06 3 P 06 1 P 07 1 P 08 C 36 7 P 10 8 P 10 42 P 02 C 37
3	Se incorporará nuevas Áreas Verdes en Centralidades de Barrio	3P10
4	Se hará estudio de capacidad vial, para actualizar los requerimientos de la comuna en términos de vialidad y movilidad	12 P12
5	Se desarrollará estudio de valoración patrimonial para inmuebles, áreas y barrios que se determine con la participación de la ciudadanía, incluido Pedro del Río Zañartu.	10 C 28 29 46 P 02 C 37 47 P 02 C 37

ELEMENTOS QUE SERÁN ANALIZADOS EN EL MARCO DE LA ELABORACIÓN DEL PLAN DE INVERSIÓN EN MOVILIDAD Y TRANSPORTE PÚBLICO PIMEP:

1	Proponer Bulevar en calle Aníbal Pinto	1 C31
2	Estudiar idea de Bulevar de transporte público en Rengo y Tucapel	41 P 02 C 37
3	Desarrollar polo cultural teatro Regional Biobío	51 P 02 C 37
4	Desarrollar Parque Cerro Chepe y Humedal Cerro Chepe	1 C 28 29 13 C 28 29 1 C 34



CONCEPCIÓN, 20 de mayo de 2020